

## Gestaltungsplan ‚Hintere Seematt‘

Überbauung Grundstücke 4054 - 4056, 6405 Immensee

### 1 Sonderbauvorschriften

08.04.2009

#### 1.1 Einleitende Bestimmungen

Zweckbestimmung	<p>Art. 1 Der Gestaltungsplan ‚Hintere Seematt‘ regelt die Bauweise, die Erschliessung und die Freiraumgestaltung.</p>
Perimeter	<p>Art. 2 Der Perimeter des Gestaltungsplanes ergibt sich aus der Begrenzung im Situationsplan und umfasst die Grundstücke KTN 4054, 4055 und 4056.</p>
Bestandteile	<p>Art. 3</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans ‚Hintere Seematt‘ sind:<ul style="list-style-type: none"><li>- Situationsplan mit den Baubereichen 1:500</li><li>- Schemaschnitte 1:500</li><li>- Sonderbauvorschriften</li></ul></li><li>2 Bestandteile mit orientierendem Charakter sind:<ul style="list-style-type: none"><li>- Situationsplan 1:500 mit Richtprojekt</li><li>- Richtprojekt 1:200 (Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebungskonzept)</li><li>- Planungsbericht</li><li>- Modell</li></ul></li></ol>
Geltungsbereich	<p>Art. 4 Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter.</p>

- Rechtsgrundlagen
- Art.5
- 1 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Baureglementes des Bezirks Küssnacht und die kantonalen Vorschriften (PBG des Kantons Schwyz inkl. Vollzugsverordnung).
  - 2 Entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Grundstücken KTN 4056 und KTN 3451 besteht ein Näherbaurecht (Beleg 15/2005).

## 1.2 Arealübersicht, Ausnützung

- Arealgrösse/aGF-Nachweis
- Art.6
- Der Gestaltungsplan ‚Hintere Seematt‘ umfasst folgende Flächen:  
 Grundstücksfläche KTN 4054: 1'102 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche KTN 4055: 1'853 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche KTN 4056: 1'836 m<sup>2</sup> inkl. Zukauf Anteil 220m<sup>2</sup>, von KTN 4057 (öffentliche Beurkundung im Juni)  
 Zonengemässe Ausnützungsziffer: 0.40  
 AZ - Bonus 0.05  
 Theoretisch zulässige aLF: 4'791 m<sup>2</sup> (aLF = anrechenbare Landfläche)

- Zulässige Ausnützung
- Art.7
- 1 Das im Gestaltungsplan zulässige Bauvolumen ergibt sich aufgrund der nachfolgenden Zuordnungen der BGF (BGF = Bruttogeschossflächen) auf die einzelnen Baubereiche, die Mantellinien und die zulässigen Geschosse.
  - 2 Die Übertragung von Ausnützungsfäche auf das Grundstück KTN 4056:  
 - KTN 3399: Übertragung von total 128.0 m<sup>2</sup> BGF  
 - KTN 513: Übertragung von total 42.0 m<sup>2</sup> BGF  
 Die Übertragung von anrechenbarer Landfläche auf das Grundstück KTN 4054:  
 - KTN 4053: Übertragung von 52m<sup>2</sup> aLF
  - 3 Die zulässigen BGF für den Gestaltungsplan ‚Hintere Seematt‘ beträgt:  
 - Baubereich A (KTN 4054): total 519.30 m<sup>2</sup> BGF  
 - Baubereich B1 und B2 (KTN 4055): total 833.85 m<sup>2</sup> BGF  
 - Baubereich C1 und C2 (KTN 4056): total 993.5 m<sup>2</sup> BGF  
 - Gesamtausnützung (BGF) GP ‚Hintere Seematt‘: 2'346.65 m<sup>2</sup>
  - 4 Die zulässigen BGF der einzelnen Baubereiche gliedert sich wie folgt:  
 - Baubereich A (KTN 4054): total 519.30 m<sup>2</sup> BGF  
 - Baubereich B1 (KTN 4055): total 460.00 m<sup>2</sup> BGF  
 - Baubereich B2 (KTN 4055): total 373.90 m<sup>2</sup> BGF  
 - Baubereich C1 (KTN 4056): total 581.30 m<sup>2</sup> BGF  
 - Baubereich C2 (KTN 4056): total 412.2 m<sup>2</sup> BGF
  - 5 Die zulässigen BGF der einzelnen Baubereiche B1 und B2 sowie C1 und C2 auf den Grundstücken KTN 4055 und KTN 4056 dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen um ±10% umverteilt werden, das zulässige Gesamttotal pro Grundstück aus Absatz 3 aber nie übersteigen.

- Zweck
- Art.8
- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich und funktional überzeugende Anbindung an den bestehenden Ortsteil sowie eine zeitgemässe Überbauung mit guter Gesamtwirkung und hohem Wohn- resp. Nutzwert.
  - 2 eine verbindliche Festlegung der maximalen Bauvolumen und deren Lage.
  - 3 eine zweckmässige Verkehrserschliessung für Fuss- und Fahrwege mit unterirdischer Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes, unter Berücksichtigung der Erschliessung der Grundstücke KTN 3451 und KTN 3399.
  - 4 Aufhebung des Fusswegrechtes auf den Grundstücken KTN 3399 und KTN 3451 zu Lasten der umliegenden Grundstücke KTN 4050 – 4053 und 4057.
  - 5 Aufhebung der Erschliessungsaufgabe (Last) des Grundstücks KTN 4057 zu Gunsten der Grundstücke KTN 3399 und KTN 3451.

### 1.3 Bauvorschriften

- Höhenkoten
- Art.9
- Die Höhenkoten der Umgebungsflächen und des obersten Vollgeschosses (OK Dach) sind im Situationsplan (Baubereichsplan) und in den Schemaschnitten für jeden Baubereich festgelegt. Die Abweichungen von diesen Höhenkoten dürfen nur  $\pm 20\text{cm}$  für die Umgebungsflächen und  $\pm 10\text{cm}$  für die Dachkoten betragen.

- Bauten innerhalb der Baubereiche
- Art.10
- 1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche A, B1, B2, C1 und C2 zulässig.
  - 2 Die Baubereiche werden wie folgt begrenzt:
    - Baubegrenzungslinie im Situationsplan (Gebäude liegt auf oder beliebig hinter der Baulinie)
    - Baubegrenzungslinie für seitliche, zwischen den Baubereichen gelegenen, geschosshohe, gestaffelte Nebenräume (unterirdisch), gegen Süden eingeschossig sichtbar
    - Baubegrenzungslinie für Erschliessungshöfe im Erdreich
    - Baubegrenzungslinie für Einstellhalle und Erschliessungsrampe
    - Mantellinie in den Schemaschnitten
  - 3 Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Loggien und/oder Balkone dürfen max. 1.5m über den Baubereich auskragend ausgeführt werden, sofern Sie die Bestimmungen bezüglich Grenzabstand des Bau- und Zonenreglements nach Art. 38, Absatz 2 nicht verletzen.
  - 4 Über die Mantellinie ragende Gebäudeteile wie Absturzsicherungen und Brüstungen, statische Elemente wie Überzüge, Liftüberfahrten, Dachoblichter, Möblierungen aller Art wie Dachterrassenmobiliar sowie Pflanzen sind erlaubt, sofern Sie die Höhe über der Dachfläche von 1.80m nicht übersteigen.
  - 5 Feste, aber demontierbare Beschattungseinrichtungen wie Pfosten für Beschattungssegel oder dergleichen dürfen diese Höhenbeschränkung gemäss

	Art. 10, Absatz 4 überragen.
Bauten ausserhalb der Baubereiche	Art.11 Ausserhalb der Baubereiche dürfen kleinere Nebenbauten und Anlagen wie gedeckte Veloabstellplätze, Containerplätze, Pergolas, Schwimmbecken und dergleichen angeordnet werden, die dem architektonischen Ausdruck der Siedlung anzupassen sind.
Geschossigkeit	Art.12 1 In den Baubereichen A, B1, B2, C1 und C2 sind zulässig: 2 Vollgeschosse 2 Ein zusätzliches Attikageschoss über dem oberen Vollgeschoss ist nicht zulässig.
Dachform/ Dachgestaltung	Art.13 1 Die Bauten in den Baubereichen haben ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach bis 13° aufzuweisen. Nicht begehbare Dächer sind zu begrünen.  2 Die Dachflächen der Baubereiche A, B1 und C1 werden als Dachterrassen genutzt.
Terraingestaltung	Art.14 1 Das gewachsene Terrain ist nach Möglichkeit vollumgänglich zu erhalten. Terrainmodellierungen sind gemäss den Angaben im Richtprojekt (Höhenkurven, Höhenkoten) zulässig. Es darf maximal um ±20cm abgewichen werden.  2 Stützmauern sind nachhaltig zu begrünen, insbesondere ist der Gestaltung der sichtbaren Einstellhallen-Aussenwand grosse Bedeutung beizumessen. Diese soll ebenfalls nachhaltig begrünt werden und sich in die Umgebung integrieren.
Bepflanzung	Art.15 In den privaten und öffentlichen Parzellenbereichen dürfen nur schnittfähige Bäume gepflanzt werden, deren Kronen die zulässige Firsthöhe nicht übersteigen dürfen. Keine feuerbrandgefährdeten Pflanzen.
Gestaltung	Art.16 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.

## 1.4 Ausnahmen

### Art.17

Im Rahmen des Gestaltungsplanes ‚Hintere Seematt‘ werden folgende Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise in Bezug zum Baureglement wie folgt gewährt:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| AZ-Bonus                | 1 Bonus AZ von 0.05   |
| AZ-Übertragung          | 2 AZ-Übertragung von Ausnutzungsfläche (BGF) auf das Grundstück KTN 4056<br>- KTN 3399: Übertragung von total 128.0 m <sup>2</sup> BGF<br>- KTN 513: Übertragung von total 42.0 m <sup>2</sup> BGF<br>AZ-Übertragung von anrechenbarer Landfläche auf das Grundstück KTN 4054<br>- KTN 4053: Übertragung von Total 52.0m <sup>2</sup> aLF |
| sichtbare Geschosse     | 3 Sichtbarkeit der unterirdischen Parkierung seeseitig, bedingt durch die starke Hanglage sowie umfangreicher Hangsicherungs-Massnahmen und Felsaushubarbeiten.   |
| Geringer Gebäudeabstand | 4 Unterschreitung des ordentlichen Gebäudeabstandes (Art.43) gemäss Situationsplan mit Baubereichen.  |

## 1.5 Umgebung und Bepflanzung

### Art. 18

Die Vorzonen entlang dem Chriesiweg dienen einerseits privaten (Gärten) oder halböffentlichen Nutzungen (Erschliessung, Spiel, Erholung). Während Kleinkinderspielflächen zwischen den Häusern angeordnet werden, üben Jugendliche und Erwachsene ihre Aktivitäten vorwiegend im Bereich der befestigten Vorzonen aus. Im Rahmen der Projekte ist darauf zu achten, dass diese Bereiche sowohl in ihrer Grösse als auch in der Funktion und Ausstattung angemessen sind. Bewegungsspiele können zusätzlich auf der verkehrsarmen privaten Erschliessungsstrasse erfolgen. In unmittelbarer Nachbarschaft dieser Nutzungen befindet sich die offene Landschaft, die das überbauungsinterne Angebot noch erweitert.

### Art. 19

Die Aussenräume dienen dem Aufenthalt und der Freizeittätigkeit. Davon abweichende Nutzungen und Ausstattungen sind im Bewilligungsverfahren nachzuweisen. Es sind ausschliesslich sickerfähige Beläge vorzusehen.

### Art. 20

Die Bepflanzung hat mit feuerbrandresistenten Pflanzen zu erfolgen. Baumarten sind so zu wählen, dass die Aussicht nicht beeinträchtigt wird und kein ungünstiger Schattenwurf entsteht. Der Anteil an einheimischen Pflanzen muss gesamthaft überwiegen.

Einfriedungen / Geländer	<p>Art. 21</p> <p>Die gemäss Richtprojekt erforderlichen Einfriedungen und Absturzsicherungen sind einheitlich zu gestalten und zu begrünen. Zusätzliche Einfriedungen sind nicht zulässig.</p>
Aussenbeleuchtung	<p>Art. 22</p> <p>Die Aussenbeleuchtung ist einheitlich zu gestalten. Lichtemissionen müssen im Sinne der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich ist, mindestens aber so, dass sie für die Nachbarschaft und Umwelt weder schädlich noch lästig werden.</p>
Oekologischer Ausgleich	<p>Art. 23</p> <p>An dem Steiflächen ist extensiver Rasen oder Wiese vorzusehen.</p>
Regenwasser / Retention	<p>Art. 24</p> <p>Im gesamten Gestaltungsplangebiet darf der Abflussbeiwert <math>\psi = 0.3</math> nicht überschritten werden. Regenwasser ist soweit möglich zu versickern. Die zusätzliche Entwässerung erfolgt im Trennsystem.</p>
Containerabstellplatz	<p>Art. 25</p> <p>Der Containerabstellplatz ist im Zugangsbereich der Tiefgarage anzuordnen.</p>

## 1.6 Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung

Erschliessung	<p>Art. 26</p> <p>Die Verkehrserschliessung richtet sich grundsätzlich nach der im Gestaltungsplan dargestellten Linienführung. Kleinere Abweichungen insbesondere im Kurvenbereich der Einlenker sind zulässig. Die neue Villenüberbauung wird an die private Erschliessungsstrasse Chriesiweg angebunden. Die Fussgänger werden auf dem Trottoir geführt.</p>
Parkierung	<p>Art. 27</p> <p>Die privaten Parkplätze der Wohnüberbauung sind unterirdisch anzuordnen, idealerweise unter den Gebäuden. Die Erschliessung erfolgt mit einer Ein- und Ausfahrt. Besucherparkplätze können oberirdisch angelegt werden.</p>
Energie	<p>Art. 28</p> <p>Das Thema Nachhaltigkeit ist grosse Beachtung zu schenken. Bei den Bauten sind energetisch vorbildliche Lösungen zu suchen. Vor der Realisation sind entsprechende Energiekonzepte vorzulegen, die gesetzlichen Anforderungen sind einzuhalten, der Einsatz erneuerbarer Energien ist zu überprüfen.</p>
Behindertengerechtes Bauen	<p>Art. 29</p> <p>Die Berücksichtigung der Anliegen des behindertengerechten Bauens ist in allen Teilen der Villenüberbauung gemäss Artikel 36 PBG anzustreben.</p>

## 1.7 Schlussbestimmungen

### Art.30

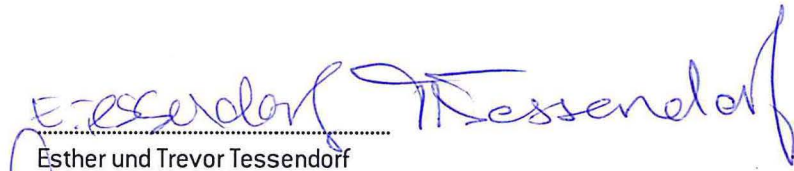
Der Bezirksrat kann geringfügige Ausnahmen von diesen Bestimmungen bewilligen, wenn die Ausnahme zu einer qualitativ mindestens gleichwertigen Lösung führt und das Gesamtkonzept dadurch nicht geschmälert wird.

**Gesuchsteller**

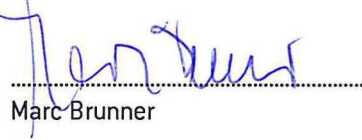
Immensee, 08. April 2009

die Grundeigentümer

KTN 4054

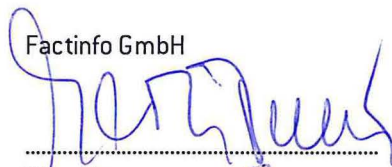


Esther und Trevor Tessendorf



Marc Brunner

KTN 4055

Factinfo GmbH  


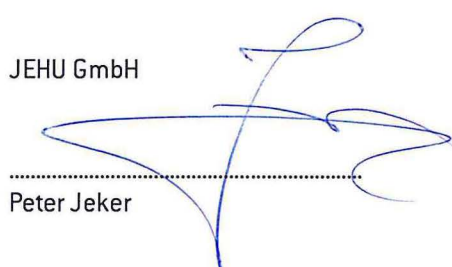
Marc Brunner



Christian A. Mangelsdorff

KTN 4056

JEHU GmbH



Peter Jeker

die Planverfasser



Florian Felder Architekten AG

**Bezirk Küsnacht**

**Gestaltungsplan hintere Seematt**

Gesuchsteller	Esther und Trevor Tessendorf, Luzernerstrasse 214, 6402 Merlischachen	KTN 4054
	Marc Brunner, Luzernerstrasse 90, 6331 Hünenberg-See	KTN 4054
	Factinfo GmbH, Staldenstrasse 23, 6405 Immensee	KTN 4055
	JEHU gmbH, Zugerstrasse 15, 6330 Cham	KTN 4056

Projektverfasser Florian Felder Architekten AG, Hirschmattstrasse 36, 6003 Luzern

Bauobjekt Überbauung mit 5 Villen und einer Autoeinstellhalle

17. April 2009

Öffentliche Auflage vom .....

22. Juli 2009

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 343 vom .....

Namens des Bezirksamman:

Der Bezirksamman:

Hans Kathriner

**i.V. Der Statthalter**

Der Landschreiber:

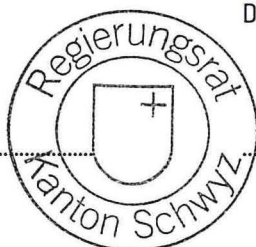
Wolfgang Lüönd



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 38 vom 19. Januar 2010

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landamman:



Der Staatsschreiber: