

EINGEGANGEN 16. Nov. 1989

0353 GESTALTUNGSPLANUNG
HIRZENMATTE, KUESSNACHT

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

II. AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG UND
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHENZUTEILUNG

BSS ARCHITEKTEN, HIRSCHISTR. 15, 6430 SCHWYZ 02.11.1989 KS/es

Bisig Hans, dipl. Arch. ETH; Suter Alfred, Architekt;
Schönbächler Karl, dipl. Arch. ETH/SIA, Heussi Hermann, Arch. HTL

tex-bbs2

GESTALTUNGSPLANUNG HIRZENMATTE, KUESSNACHT

E. SCHELBERT, OBERE REBHALDE 23, 6340 BAAR

A. HOFSTETTER, ZUGERSTRASSE, 6403 KUESSNACHT

SCHWYZ,

..2.11.1989.....

DIE BAUHERREN: E. SCHELBERT



A. HOFSTETTER



DER ARCHITEKT: K. SCHOENBAECHLER



I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen: Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und das kommunale Baureglement sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Hirzenmatte.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Hirzenmatte, Situation Nr. 0353-01 vom 02.11.89, schwarz-weiss umrandete Gebiet.

Art. 3

Zweck: Die Gestaltungsplanung will:

1

Eine geordnete Bebauung mit städtebaulich klarer Konzeption erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt, und mit der umliegenden Bebauung in guter Beziehung steht.

2

Die adäquaten Nutzungen vorschreiben (Wohnungen und Dienstleistungen).

3

Bauten bezüglich Dimension, Situierung und ihrer generellen Gestaltung festlegen.

4

Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenräume (Grünflächen, Wege, Plätze und Kinderspielflächen) bestimmen.

5

Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

6

Ausnahmen gegenüber der Zonennorm erlangen. (Interne Minder-Gebäudeabstände, keine Staffellung der Baukörper, Gebäudemehrlängen)

Art. 4

Planungsmittel: Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

1

Pläne:

Situation,

Schnitte

Mst. 1:500 Plan Nr. 0353-01

2

Sonderbauvorschriften mit Ausnützungsberechnung und Bruttogeschossflächenzuteilung

3

Angaben mit Richtliniencharakter:

Richtprojekt Mst. 1:200 Plan Nr. 0353-02

Modell Mst. 1:200

Erläuterungsbericht mit Berechnungen

Art. 5

Gestaltungszonen Das GP-Konzept sieht 3 Gestaltungsbereiche vor:

Nutzungen

Art der Bauten:

A Gestaltungsbereich Grepperstrasse

B Gestaltungsbereich Hangfuss

C Gestaltungsbereich Ratshäuser

1 Gestaltungsbereich A

Dieser Bereich umfasst ein neues und ein bestehendes Wohnhaus, die Tiefgarage, dieser vor- und angelagert Wohn- oder Dienstleistungsräume, sowie weitere Infrastruktur- und Freiräume.

2 Gestaltungsbereich B

Dieser Bereich besteht aus zwei Wohnhäusern und den dazugehörigen Infrastruktur- und Erholungsanlagen.

3 Gestaltungsbereich C

Dieser Bereich sichert die freie Sicht auf die beiden Ratshäuser, und gewährt diesen den nötigen Freiraum.

Art. 6

1
Bauweise, Lage und Anordnung der Bauten: Die Bauweise erfolgt gemäss Gestaltungsplan.

2
Lage und Anordnung der Bauten sind in den Gestaltungsbereichen A und B mittels Bauflucht-, Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert. Im Bereich C wird in gleicher Weise ein Gartenhäuschen definiert.

Art. 7

1
Baufluchtlinien, Baubegrenzungslinien: Die Baufluchtlinien bestimmen die gestalterisch wichtigen Baufluchten. Die Hauptbaukörper sind mit ihren Fassaden auf die Baufluchtlinie zu stellen.

2
Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahme bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone und Liftschächte.

3
Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker und Liftschächte dürfen die Baubegrenzungslinien bei Wohnbauten um 2.50 m überragen.

4
Nicht dauernd bewohnte Veranden, Balkone und Wintergärten dürfen die Baubegrenzungslinien um 2.50 m allseitig überragen. Vorbehalten bleibt Art. 9.

Art. 8

Höhenbegrenzungslinien,
Gebäudehöhen:

1

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten unter Angabe der max. First- und Traufhöhen in Metern über Meer. Für die Bemessung gilt der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachkantflucht, bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

Art. 9

Grenz- und
Gebäudeabstände,
Dachvorsprünge,
Strassenabstände:

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Planungs- und Baugesetz einhalten.

2

Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände im Rahmen der eingetragenen Werte gemäss Situationsplan Nr. 0353-01 unterschritten werden.

Art. 10

Gestaltung:

1

Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Ebenso soll auch der Aussenraumqualität gebührend Beachtung geschenkt werden.

2

In den Baueingabeplänen sind zudem über folgende Elemente Gestaltungsangaben zu liefern:

Strassen, Wege, Rampen, Containerstandplätze, Garagen, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, Garagenvorplätze, Spielplätze, Grünflächen, Gartenanlagen, Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern, Pflanzen und Bäume.

Art. 11

**Baukörper-
gliederung:**

1

Die Baukörper haben entlang der Baufluchtlinien klare Fluchten zu bilden unter Berücksichtigung von Art. 7.

Art. 12

**Dachgeschossaus-
bau und Dachge-
staltung:**

1

Bei Dachgeschossausbauten sind Höhenbegrenzungslinien, externe Grenzabstände und die zulässige Ausnützung einzuhalten.

2

In sämtlichen Gestaltungszonen sind die Bauten mit geneigten Dächern und in Kombination mit Flachdachteilen auszuführen.

3

Geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Eternitschieferplatten zu decken. Sie haben gleichmässige Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 16° bis 40°. Sie sind mit leichten Dachvorsprüngen auszubilden.

4

Dachaufbauten für Wohn- oder Arbeitszwecke dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten, ebenso technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten. Sie müssen sich gut in die Dachlandschaft eingliedern.

Art. 13

**Fassaden-
gestaltung:**

1

Der Detailgestaltung der Fassaden kommt eine grosse Bedeutung zu.

2

Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural auszubilden. Eingangspartien, Treppenhäuser, Vorbauten, Anbauten, Balkone, Erker, Veranden können hingegen feingliedrig erscheinen. Sie dürfen farblich stärker in Erscheinung treten und eine passende Materialisierung aufweisen.

3

Es sind auch grosse Fensterpartien zulässig. Mehrere Oeffnungen können zu grösseren, ablesbaren Einheiten zusammengefasst werden.

Art. 14

**Siedlungscharakter
Bauobjekte:**

1

Das Richtmodell der BSS Architekten, Schwyz, zeigt die Grundidee der Anlage auf und ist wegweisend.

2

Die freie Sicht auf die Ratshäuser ist gemäss Situationsplan, Plan-Nummer 0353-01 zu erhalten.

Art. 15

Ausnützung:

1
Die Ausnützungsausschöpfung erfolgt gemäss beiliegendem Bruttogeschossflächenschema vom 26. September 1989 und unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes und der Nutzungsplanung zuzüglich einem Ausnützungsbonus von 5%. Insgesamt darf die Bruttogeschossfläche (BGF) die nach beiliegender Bruttogeschossflächenzuteilung vom 02.11.89 festgelegten Werte nicht überschreiten.

2
Geringe Ausnützungsabweichungen in den einzelnen Gestaltungsbereichen gegenüber der Bruttogeschossflächenzuteilung sind möglich, sofern die belasteten Grundeigentümer damit einverstanden sind.

3
Zur Berechnung der Bruttogeschossflächen sind die jeweils geltenden Formulierungen des Bezirks Küssnacht anzuwenden.

Art. 16

Aussenraumgestaltung, Umgebungsgestaltung:

1
Sämtliche Bauten und Anlagen sind, sorgfältig ins Gelände einzupassen.

2

Die Aussenräume sind mit Baumgruppen, wie sie im Richtprojekt angedeutet sind, auszugestalten. Der im Richtprojekt aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag stellt lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante dar. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.

3

Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

4

Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche genau darzustellen.

Art. 17

1

Kinderspielplätze: Innerhalb des GP-Gebietes sind Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Sie sind in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen und nachzuweisen.

2

Ihre Fläche muss mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen.

Art. 18

1

Verkehrerschliessung, Parkierungsordnung: Die Grepperstrasse gilt als Groberschliessungsstrasse (Sammelstrasse), die das Gestaltungsplangebiet über eine neue Ein- und Ausfahrt und eine bestehende (Haus Hofstetter) erschliesst.

2

Für zusätzliche Hotelparkplätze und Garagen für das Hotel Hirschen, sowie als Notzufahrt, ist eine Zufahrt ab dem Pfrundhaus möglich.

Grepperstrasse

3

Die technische Lösung der Strassenein- und Ausfahrten ab der Grepperstrasse, haben in Absprache mit der Abteilung Strassenunterhalt des Baudepartementes des Kantons Schwyz zu erfolgen.

4

Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Autoabstellmöglichkeiten verlangt, die mindestens zu zwei Dritteln unterirdisch anzulegen sind.

Art. 19

Aussenantennen:

Die Errichtung von Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Art. 20

Inkrafttretung:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss vom
(Nr.)

Genehmigt mit BzRB-Nr. 1128 vom 5. SEP. 1990

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

H. Cürren

DER LANDSCHREIBER

[Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom
(Nr.)

Genehmigt mit RRB Nr. 1080 vom 19. 6. 1991

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

Marty

Der Staatschreiber:

[Signature]



AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG UND BRUTTOGESCHOSSFLÄCHENZUTEILUNG

1. Anrechenbare Landfläche

KTN	914	716	m2	
KTN	916	4180	m2	
KTN	913	314	m2	
Abzüge	./.	129	m2	Rosstall
	./.	152	m2	Hof
	./.	35	m2	Zufahrtsrampe

TOTAL	4894	m2
-------	------	----

Davon sind	94	m2	Kernzone
	4800	m2	W4-Zone

2. Zulässige Bruttogeschossfläche

Kernzone	94	m2	x 0,7	=	65,8	m2
W4-Zone	4800	m2	x 0,7	=	3360,0	m2
					3426,8	m2
Bonus 5%					171,3	m2
TOTAL					3597,1	m2

3. Zuteilung der max. Bruttogeschossfläche inkl. Bonus

Gestaltungsbereich A	1370	m2
Gestaltungsbereich B	2220	m2
Gestaltungsbereich C	----	m2
TOTAL	3590	m2