

KANTON SCHWYZ

BEZIRK KÜSSNACHT

UEBERBAUUNG „HÖRNLI“

AUF KTN 817, 6403 KÜSSNACHT AM RIGI

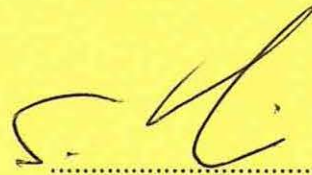
GESTALTUNGSPLAN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

6442 GERSAU, 25.02.1999 / REVIDIERT: 15.07.1999 / 15.02.2000 / 04.05.2005

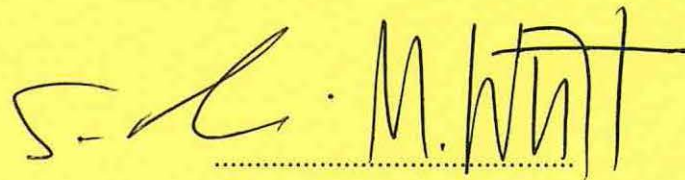
GRUNDEIGENTÜMER GESTALTUNGSPLAN GEBIET KTN 817

C. VANOLI AG
ARTHERSTRASSE 44, 6405 IMMENSEE



PROJEKTVERFASSER:

C. VANOLI GENERALUNTERNEHMUNG AG
ARTHERSTRASSE 44, 6405 IMMENSEE



ÖFFENTLICH AUFLEGET VOM: 13. Mai 2005 BIS: 13. Juni 2005

VOM BEZIRKSRAT ERLASSEN AM: 29. Juni 2005 § 2 RRB Nr. 366

DER BEZIRKSAMMANN:

DER LANDSCHREIBER:



VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ GENEHMIGT AM:

23. August 2005 RRB NR. 1078/05

DER LANDAMMANN:

DER STAATSSCHREIBER



SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeine Vorschriften

Art. 1:	Rechtsgrundlage	3
Art. 2:	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck	4
Art. 4	Planinhalt	4
Art. 5	Baureglement	5

II. Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 6:	Verkehrerschliessungen / Abstellflächen für Motorfahrzeuge	5
Art. 7:	Baubereiche / Baubegrenzungslinien	6
Art. 8:	Grenz- und Gebäudeabstände / Strassenabstände	7
Art. 9:	Ausnützung	7
Art. 10:	Dachgestaltung	7
Art. 11:	Architektonische Gestaltung, Baukörpergliederung, Materialisierung	8
Art. 12:	Umgebungsgestaltung, Aussenraumgestaltung	8
Art. 13:	Entsorgungseinrichtungen	9

III. Generelle Vorschriften

Art. 14:	Ausnahmen	9
Art. 15:	Inkrafttreten des Gestaltungsplanes	9

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

I. Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Bezirksrat erlässt auf Antrag des Grundeigentümers und des Gesuchstellers, und mit Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat, gestützt auf § 24 und 30 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14.05.1987, revidiert per 1.01.1997, und Art. 129 ff des Baureglementes des Bezirkes Küssnacht (BauR) die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan Überbauung "Hörnli", KTN 817, 6403 Küssnacht.

Art. 2 Geltungsbereich

- 2.1 Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Nr. 9803/1, vom 25.02.99 / rev. 15.07.1999 / 15.02.2000 (Situationsplan Mst. 1:500), schwarz-gepunktete, umfassende Gestaltungsplangebiet.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle Nr. 817 mit einer Fläche von 5'455 m². Das Grundstück liegt grösstenteils in der Zone W3 (Wohnzone mit 3 Geschossen / 4'859 m²) und teilweise in der Zone W2B (Wohnzone mit mittlerer Ausnützung / 596 m²). Es besteht keine Gestaltungsplanpflicht, es wird ein freiwilliges Gestaltungsplanverfahren beantragt.

- 2.2 Im beidseitigen Abstand von 8.25 m zur Seilbahnachse der Luftseilbahn LSB Küssnacht - Seebodenalp AG ist gemäss Zonenplan eine Skiabfahrtszone überlagert (16.5 m Gesamtbreite). Über diese Fläche besteht ein Bauverbot, ausgenommen Erschliessungsanlagen Tiefbauten; Ausnützungsübertrag = zulässig. Dieser Landstreifen von 8.25 m Breite ab Seilbahnachse auf KTN 817 wird auch im Gestaltungsplangebiet integriert, jedoch baufrei gelassen. Damit ist auch der Sicherheitsabstand (Lichtraumprofil) auf die Seilbahnanlage eingehalten.
- 2.3 Die Zufahrtstrasse / Erschliessungsstrasse KTN 1996 mit einer Fläche von 652 m² (bestehende Strasse inkl. Trottoir), ebenfalls im Eigentum der Firma C. Vanoli AG, wird nicht in den Gestaltungsplanperimeter einbezogen.

Art. 3 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften strebt folgende Planungsziele an:

- Berücksichtigung der besonderen topografischen Situation / Hanglage mit aufgehendem Geländehügel / und Belichtung, Besonnung, Aussicht (Orientierung O / S / W).
- Berücksichtigung der Seilbahnanlage / Luftseilbahn Küssnacht - Seebodenalp AG mit Skiabfahrtszone und Sicherheitsabstand.
- Berücksichtigung der Projekte der Umfahrungsstrasse Süd, gemäss Projektgrundlagen des Baudepartements des Kantons Schwyz (1 = Planungsstand generelles Projekt 1996 / 2 = Planungsstand Januar 2000) und den Grunddienstbarkeiten nach Grundbuch (Kaufrecht). Auch Berücksichtigung der Zielvorstellung / Idee, bezüglich der Linienführung und Lage der Umfahrungsstrasse als Vorgabe der Grundeigentümer bezeichnet als 3 = Planungsoption Zukunft nach Januar 2000 .
- Realisierung einer gesamthaft, konzipierten Überbauung in verdichteter Bauweise mit optimaler Eingliederung in die Landschaft und gut eingefügt in die bereits bestehenden umliegenden Bauten.
- Festlegung der Baubereiche der Haupt- und Nebengebäuden, bezüglich Stellung, Grösse, Höhe und Lage sowie externer und interner Abstände.
- Festlegung der Erschliessungskonzeption mit Zufahrten / Ein- und Ausfahrten, Verkehrsflächen und Parkierungsorganisationen.
- Festlegung, Anordnung und Gestaltung der Aussenräume, Wege und Plätze, sowie Grünflächen. Klare Trennungen zwischen Anlagen für Fahrverkehr und Aussenanlagen für Spielplatzflächen, Erholungsräume (Innenhof).
- Ausweis der Ausnahmen / Abweichungen gegenüber der Grundordnung der Zonenplanung und dem Baureglement, insbesondere bezüglich Erweiterung der Geschosshöhen nach Art. 130 Abs. 2 Punkt b) BauR sowie Reduktion zur internen Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 130 Abs. 2 Punkt d) BauR.
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatz - Möglichkeiten in einem separaten Parkgeschoss für Dritte (Nachbarnliegenschaften) bei genügender Nachfrage.

Art. 4 Planinhalt

4.1 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel mit verbindlichem Inhalt:

- Sonderbauvorschriften vom 25.02.1999/ rev. 15.07.1999 / 15.02.2000/**04.05.2005**
- Gestaltungsplan Nr. 9803/1 vom 25.02.1999 / rev. 15.07.1999 / 15.02.2000 Situationsplan Mst. 1:500
- Gestaltungsplan Nr. 9803/2 vom 25.02.1999 / rev. 15.07.1999 / 15.02.2000 Schnittplan Mst. 1:500

4.2 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel mit richtungsweisendem Inhalt:

- Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan / Richtprojekt vom 25.02.1999/ rev. 15.07.1999 / 15.02.2000

Anhang 1:

- Situationsplan mit Darstellung Garagengeschosse Nr. 9803/3 vom 25.02.1999 / rev. 15.07.1999 / 15.02.2000 / Mst. 1:500.
- Situationsplan mit Darstellung Wohngeschosse Nr. 9803/4 vom 25.02.1999 / rev. 15.07.1999 / 15.02.2000 / Mst. 1:500.

Anhang 2:

- Ausnützungszifferberechnung
- Nachweis Attikageschoss / kein Vollgeschoss

Anhang 3:

- Lärmschutz - Nachweis von Firma Remund & Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon, vom 19.2.1999 (nicht revidiert aufgrund der Revision vom 15.07.1999 siehe Bestätigung vom 13.07.1999/ Gemäss Revision vom 15.02.2000 (beide Gebäude wieder dito Höhe) - Gültigkeit gemäss Nachweis vom 19.2.1999.

Art. 5 Baureglement

Soweit im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanerlasses gültigen Vorschriften des Baureglementes.

II. Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 6 Verkehrserschliessungen / Abstellflächen für Motorfahrzeuge

- 6.1 Für die Erschliessungen, Parkierungen (offene Parkplätze oder Tiefgarage) sowie die Lage und Anordnung der Wege und Plätze ist der Gestaltungsplan massgebend. Ein Ausweis des Parkplatzangebots ist im Erläuterungsbericht dargestellt. Der effektive Parkplatzbedarf wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt und dargestellt.
- 6.2 Ein separates Tiefgaragengeschoss zur Nutzung Dritter, für Interessenten aus der unmittelbaren Nachbarschaft (bestehende Überbauungen "Hörnli"), ist im Gestaltungsplan vorgesehen.
- 6.3 Die Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichen Gestaltungs-Grundsätzen zu realisieren. Offene Autoparkplätze sind mit Sickerbelägen auszustatten.
- 6.4 Sämtliche Erschliessungen erfolgen ab der bestehenden Erschliessungsstrasse KTN 1996, welche ebenfalls im Eigentum der Gesuchstellerin, Firma C. Vanoli AG ist.

- 6.5 Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Projekte des Kantons Schwyz zur Umfahrungsstrasse Süd sowie die dazu geregelten Grunddienstbarkeiten gemäss Grundbucheintragungen/ Kaufrecht. Dieser Bereich wird baufrei gehalten. In den Gestaltungsplanunterlagen (Situationsplan Nr. 9803/1 und Schnittplan 9803/2) , sind im richtungsweisenden Planinhalt zu diesem Umfahrungsprojekt folgende Darstellungen aufgezeigt: 1 = Planungsstand generelles Projekt 1996 / 2 = Planungsstand Januar 2000. Diese Planungen sind durch das Baudepartement des Kantons Schwyz erarbeitet und stellen konkrete, mögliche Varianten dar.
- Als Zielvorstellung / Idee, wird in den Gestaltungsplanunterlagen zusätzlich folgende Variante dargestellt: 3 = Planungsoption Zukunft nach Januar 2000 . Diese Planungsidee ist eine unverbindliche Vorgabe des Grundeigentümers zu Handen der zukünftigen, zu konkretisierenden Planung der Umfahrungsstrasse Süd (Planungen ab Januar 2000).

Art. 7 Baubereiche / Baubegrenzungslinien

- 7.1 Das Gestaltungsplankonzept sieht 3 spezielle Baubereiche vor. Baubereich 1 für Mehrfamilienhäuser, Baubereich 2 für erdüberdeckte Tiefgaragen (mit Einfahrten) und Erd- Kellergeschossen und Baubereich 3 für eingeschossige Verbindungs- und Anbauten.
- 7.2 Die Baubegrenzungslinien bestimmen den Standort sowie die maximalen horizontalen und vertikalen (Höhe fixiert durch festgelegte Koten) Ausdehnungen der Baukörper.
- In den Baubereichen 1 können Auskragungen gemäss BauR Art. 52 Abs. 2 und PBG Art. 59 Abs. 2 für Erker, Vordächer, Gesimse sowie Veranden und Balkone die Baubegrenzungslinien überragen (maximal 1.5 m). Die externen Grenzabstände zu KTN 1996 und KTN 2134 betragen auf die Baubegrenzungslinien genau 10 m.
- Für die Baubereiche 2 und 3 sind keine Überschreitungen der horizontalfixierten Baubegrenzungslinien für Auskragungen nach obigen Artikeln BauR und PBG vorgesehen.
- 7.3 In den Baubereichen 1 ist das oberste Geschoss auf allen Fassaden, ausser für die innenhofseitige Längsfassade, als Attikageschoss auszubilden. Demzufolge ist die Fassadenflucht dreiseitig gemäss BauR Art. 53 Abs. 2 Punkt c) (Zurückversetzung um das Mass ihrer Höhe, damit nicht anrechenbar für Gebäudehöhe) zurückzusetzen. Auch ist in diesen Baubereichen 1 das oberste Geschoss als Attikageschoss gemäss Art. 51 Abs. 3 (maximal 60 % BGF der darunterliegenden Grundfläche des Vollgeschosses) auszubilden. Somit zählt es nicht als Vollgeschoss.
- 7.4 Auf Anlagen in den Baubereichen 2 dürfen Brüstungen die maximal festgelegte Baubereichshöhe um höchstens 1.0 m überragen.
- 7.5 Über den Baubereichen 3 sind Brüstungen von maximal 1.0 m Höhe über die definierter Kote ok. Baubereich möglich. Die Dachflächen dieser Baubereiche 3 können begehbar und nutzbar gestaltet werden. Kleine Pergolas über diesen Baubereichen 3 mit maximal eingeschossiger Höhe sind zusätzlich möglich.
- 7.6 Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 Abs. 1 - 3 PBG / Art. 54 BauR dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden, sofern sie sich in das Überbauungskonzept einfügen (Gartenanlagen/ Spielplatzanlagen etc.) . Gegenüber Nachbargrundstücke gelten die öffentlichen - rechtlichen Grenzabstandsvorschriften.

Art. 8 Grenz- und Gebäudeabstände / Strassenabstände

- 8.1 Die Grenzabstände für die Baubereiche und auch der interne Gebäudeabstand (zwischen den zwei Baubereichen 1 für Mehrfamilienhäuser) sind im Gestaltungsplan verbindlich vermassst.
- 8.2 Alle ordentlichen Abstandsvorschriften, welche die Perimetergrenze betreffen, sind einzuhalten. Die ungleiche Verteilung des Grenzabstandes gestützt auf § 62 PBG ist jedoch gestattet.

Art. 9 Ausnützung

- 9.1 Die zulässige Ausnützung erfolgt, gemäss geltendem kommunalen Baureglement. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (inklusive Gestaltungsplanbonus von 0.05) beträgt 3'456.40 m².
- 9.2 Die Ausnützung wird nicht auf die einzelnen Baubereiche separat zugeteilt. Die maximal anrechenbare BGF verteilt sich in den Baubereichen richtungsweisend nach dem Richtprojekt gemäss Erläuterungsbericht.
- 9.3 Für die Berechnung der Bruttogeschosswohnflächen gelten die Bestimmungen des Baureglements.
- 9.4 Die Realisierung von Art. 45 Abs. 2 Punkt p), 4 % Klausel bei Neubauten mit besonderen Wärmeschutzmassnahmen, bringt eine zusätzliche Reduktion der anrechenbaren Bruttogeschossflächen. Dieser Nachweis ist erst im Baubewilligungsverfahren vorzulegen. Somit ist eine mögliche Erweiterung der BGF gegeben.
- 9.5 Die auf dem Grundstück KTN 817 nicht konsumierte BGF von 394.95 m² wird auf das Grundstück KTN 3553 transferiert.
Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 3'061.45 m².

Art. 10 Dachgestaltung

- 10.1 Über den Baubereichen 1 und Baubereichen 3 können Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer erstellt werden. Die Dachform sowie die Deckungsart wird im Baubewilligungsverfahren definiert. Die maximale Firsthöhe darf die definierte Höhenbegrenzungslinie / maximale Kote nach Gestaltungsplan nicht überragen.

- 10.2 Über den Baubereichen 2 müssen begrünte, begehbare Flachdächer erstellt werden.
- 10.3 Die Dachformen über Nebenbauten (gemäss SBV Art. 7.6) sind frei wählbar.
- 10.4 Technische Dachaufbauten wie Liftaufbauten oder Kamine / Lüftungsschächte / Lüftungsrohre dürfen die Höhenbegrenzungslinien überragen.

Art. 11 Architektonische Gestaltung, Baukörpergliederung, Materialisierung

- 11.1 Die Bauten und Anlagen sind gut in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern.
- 11.2 Die Fassaden- und Dachgestaltungen der Baubereiche 1-3 haben nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen. Dies auch bezüglich Farbgebung und Materialisierung.
- 11.3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind der Behörde Material- und Farbkonzepte einzureichen.

Art. 12 Umgebungsgestaltung, Aussenraumgestaltung

- 12.1 Für die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich der Gestaltungsplan Nr. 9803/1 vom 25.02.1999/ rev. 15.07.1999/ 15.02.2000 im Mst. 1:500 massgebend. Die Terraingestaltungen nach diesen Unterlagen sind verbindlich (Vorbehalt Art.12.4)
- 12.2 Der Innenhof ist verkehrsfrei (keine Fahrzeuge) zu halten. Dieser abgestufte / terrainversetzte Bereich dient ausschliesslich als Freizeit- / Erholungs- / und Spielplatzfläche für die Bewohner der Überbauung auf KTN 817.
- 12.3 Die separat ausgewiesenen privaten Aussengrünflächen gemäss Plan Nr. 9803/1, sind ausschliesslich den zugewiesenen Wohnungen im Erd- Obergeschoss zur privaten Nutzungen als Garten / Sitzflächen etc. zugeteilt.
- 12.4. Allfällige Anpassungen der Terrainmodellierungen bei den Innenhöfen, aufgrund des Projekts Umfahrungsstrasse Süd, bleiben vorbehalten.
- 12.5 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.
- 12.6 Im Baubewilligungsverfahren ist für die Aussenraumgestaltung einen Umgebungsplan im Mst. 1:200 einzureichen.

Art. 13 Entsorgungseinrichtungen

- 13.1 Die Lage der Container Sammelstelle sowie die Situation allfälliger Kompostieranlagen / Entsorgungsanlagen ist im Gestaltungsplan festgelegt.

III. Generelle Vorschriften

Art. 14 Ausnahmen

- 14.1 Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Grundordnung abgewichen. Es werden folgende Ausnahmen bewilligt:
- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer mit dem Bonus 0.05 gemäss Art. 130 Abs. 2 Punkt a) BauR.
 - b) Vergrösserung der Geschossezahlen für die Baubereiche 1 und 2 nach Art. 130 Abs. 2 Punkt b) BauR.
 - c) Reduktion des internen Grenz- und Gebäudeabstandes zwischen Baubereichen 1 nach Art. 130 Abs. 2 Punkt d) BauR.

Art. 15 Inkrafttreten des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan, inkl. den Sonderbauvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.