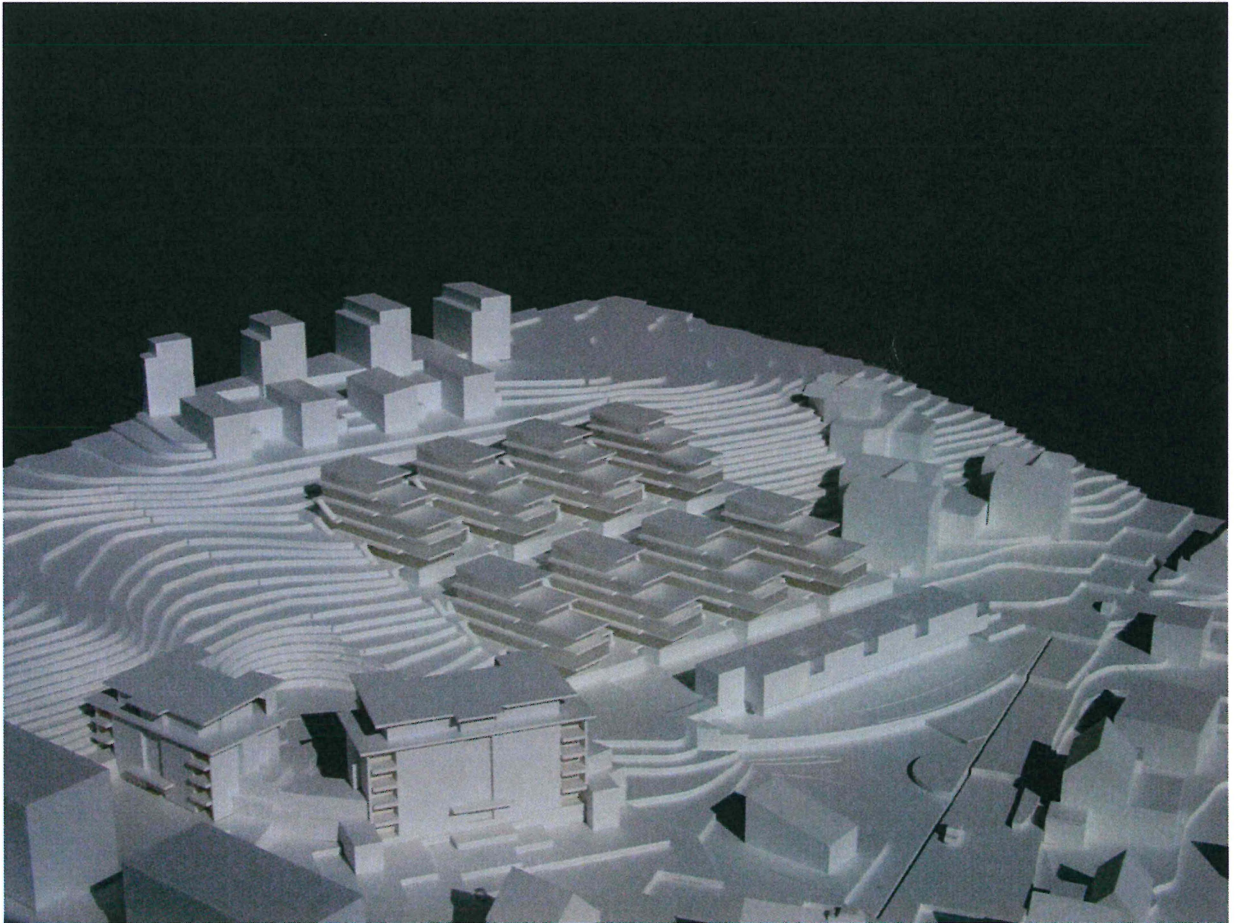




Überbauung Hörnli-Süd: Sonderbauvorschriften



Bauherrschaft:

Vanoli Immo AG, Artherstrasse 44, 6405 Immensee

Bauobjekt:

Gestaltungsplan und Überbauung Hörnli-Süd, Küssnacht



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Rechtsgrundlage: Der Bezirksrat Küssnacht erlässt auf Antrag des Grundeigentümers und des Gesuchstellers, und mit Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat, gestützt auf § 30 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14.05.1987, revidiert per 1.01.1997, und Art. 117ff. des Baureglements des Bezirkes Küssnacht (BauR) die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan Ueberbaug "Hörnli Süd", GB-Bl. 3553, 4016, 4017 und 4018, 6403 Küssnacht.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für den im Gestaltungsplan "Hörnli Süd" Nr. 099 01-1, Situation 1:500, bezeichneten Perimeter. Dieses liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in folgenden Zonen: W2B, W3 und WG4.

Art. 3

Zweck: Der Gestaltungsplan will:

1

Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit verdichteter, qualitätsvoller Bauweise erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt und mit der Umgebung in guter Beziehung steht.

2

Die adäquaten Nutzungen und Wohntypen festlegen.

3

Die Bauten bzw. Bereiche für dieselben bezüglich Lage und Grösse, Stellung und ihrer kubischen Gestaltung festlegen.

4

Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Bepflanzung, Wege, Plätze und Kinderspielplätze) bestimmen.

5

Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

6

Die Abweichungen gegenüber dem Bau- und Zonenreglement in Bezug auf Ausnützungserhöhung (Gestaltungsplanbonus), Ausnützungstransfer, Vergrösserung der Gebäudehöhe und Geschosshöhen sowie der Reduktion Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes festlegen.



Art. 4**Planungsmittel:**

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

1

Verbindliche Unterlagen:

- Rev. Gestaltungsplan „Hörnli-Süd“ mit Grundstücksgrenze, Situation, Bauflucht-, Mantel- und Höhenbegrenzungslinien, Plan Nr. 099 01-1, gez. 09.09.04, rev. gedr. 30.01.2008 ✓
- Sonderbauvorschriften

2

Richtungsweisende Unterlagen:

- Gestaltungsplan „Hörnli-Süd“ mit Erschliessung, Umgebungsflächen, Parkierung und Höhenbegrenzungen Keller/Einstellhallenbereich, Plan Nr. 099 02-1, gez. 09.09.04, rev. gedr. 30.01.2008 ✓
- Höhenlinien, Plan Nr. 09903, gez. 09.09.04
- Richtprojekt Einstellhallen B+C, Plan Nr. 099 04, gez. 09.09.04
- Richtprojekt Hauszeile A, Plan Nr. 099 05, gez. 09.09.04
- Richtprojekt Hauszeilen B+C, Plan Nr. 099 06, gez. 09.09.04
- Richtprojekt Fassaden/Schnitte, Plan Nr. 099 07, gez. 09.09.04
- Richtprojekt Einlenker (mit und ohne Umfahrungsstrasse), Plan Nr. 099 08 gez. 09.09.04
- BGF-Berechnung pro Gestaltungszone

3

Alle weiteren Angaben, welche in den unter Art. 4 Abs. 1 SBV aufgezählten Unterlagen nicht als verbindlich erklärt sind, haben richtungsweisenden Charakter.

Art. 5**Gestaltungszonen:**

Der Gestaltungsplan sieht 3 Zonen vor:

Zone A (längs der Strasse; WG4)

Für Wohn- und Büro-/Gewerbegebäude, inkl. Keller/Einstellhallengeschoss und Optionsfläche.

Zone B/C (W2B / W3)

Für 8 Mehrfamilienhäuser, zusammengefasst in 2 Baugruppen B und C mit terrassierten Baukörpern und darunterliegenden Kellern.

Zone D

Die für den allfälligen Bau einer Umfahrungsstrasse mit einem Kaufrecht z.G. des Bezirkes Küssnacht belastete Fläche. ✓

2. Baubereiche**Art. 6****Lage, Anordnung:**

Lage und Anordnung der Hochbauten sind mittels Mantel-, Bauflucht- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt im Sinne von Baubereichen maximal definiert.

Art. 7**Mantellinien:**

1

Mantellinien bestimmen die horizontale Ausdehnung, d.h. die äusserste zulässige Fassadenflucht für Hochbauten (mehrgeschossige und eingeschossige Baubereiche).

2

Nebenbauten im Sinne von § 61 Abs. 1 PBG, Laubengänge, Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen mit einer Ausladung von 1,5 m die Mantellinien überragen.

3

Treppen zur Erschliessung der Laubengänge dürfen unter Vorbehalt von Art. 10 Abs. 1 SBV ausserhalb der Mantellinien liegen.

4

Pergola-Bauten dürfen in den hierfür vorgesehenen, schraffierten Bereichen erstellt werden. Ihre Höhe ist auf das Niveau der für eingeschossige Baubereiche geltenden Höhenbegrenzungslinien beschränkt.

5

Unterirdische Bauten, die nicht mehr als 1 m das gewachsene Terrain überragen, dürfen auch ausserhalb der Mantellinie erstellt werden. Die im Gestaltungsplan eingetragenen unterirdischen Bauten haben dementsprechend nur richtungsweisenden Charakter.

Art. 8**Höhenbegrenzungslinien:**

1

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche vertikale Ausdehnung der Bauten.

2

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kaminanlagen, Liftüberfahrten und dergleichen dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten.

Art. 9**Baufluchtlinien:**

1

Baufluchtlinien definieren jene Linie, auf welcher die Nordfassaden der je mit den gleichen Nummern versehenen Bauten B und C erstellt werden müssen.

2

Laubengänge inklusive Treppen dürfen ausserhalb dem durch die Baufluchtlinien definierten Raumen erstellt werden.

Art. 10**Abstände:**

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebietes sind die gesetzlich vorgesehenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

2

Im Grenzbereich zwischen dem Gestaltungsplangebiet und KTN 4015 ist gegenüber KTN 4015 ein Grenzabstand von 11.27 m einzuhalten mit der Folge einer ungleichen Grenzabstandsverteilung zwischen diesen beiden Grundstücken.

3

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes können die gesetzlichen Abstände soweit unterschritten werden, als die Bauten innerhalb der Mantellinien liegen.

3. Gestaltung

Art. 11

Architektonische Gestaltung:

1

Die Gestaltung der Anlage hat grundsätzlich den richtungsweisenden Unterlagen des Gestaltungsplanes zu folgen.

2

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 und der Farbgebung.

Art. 12

Dachgestaltung:

1

Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.

2

Auf flachen Dächern, bzw. begehbaren Dachterrassen sind gutgestaltete, pergolaartige Dachaufbauten zulässig. Ausgenommen hiervon ist das oberste Dach eines jeden Baukörpers in der Gestaltungszone B/C.

Art. 13

Fassadengestaltung:

Die Fassaden der Hauptbauten sowie der eingeschossigen Bauten sind feingliedrig auszubilden. Sie müssen eine ansprechende Farbgestaltung aufweisen.

Die südseitigen, eingeschossigen Anbauten zu den Hauptbauten in der Gestaltungszone B/C sind treppenartig so anzuordnen, dass zumindest 50% der Südfassaden-fläche einer jeden Hauptbaute frei bleibt.

Art. 14

Aussenraumgestaltung, Kinderspielplätze:

1

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem Bepflanzung, Platzgestaltung, Spielbereiche, Umgebungsbauten und Pflanzgärten ersichtlich sind.

2

Der Quartierplatz ist verkehrsfrei, jedoch für öffentliche Dienste befahrbar zu gestalten.

3

Im Bereich zwischen dem bergseitigen Strassenrand der geplanten Umfahrungsstrasse und der bergseitigen Baulinie dürfen Lärmschutzwände und andere, mittelbar dem Lärmschutz dienende, nicht bewohnte Bauten und Anlagen erstellt werden.

4

Die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.

5

Innerhalb des GP-Gebietes sind grosszügige Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Ihre Fläche muss mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen, wobei verkehrsfreie Wegflächen, Quartierplatz, gedeckte Spielflächen und Plätze sowie der Schlittelhang auf dem Freihaltebereich Skiabfahrt in die Berechnungen miteinbezogen werden können.

4. Nutzung

Art. 15

Ausnützung:

1

Für die einzelnen Gestaltungszonen sind gemäss heute geltender Bau- und Zonenordnung und der Ziff. III. 7. des am 23.11.2001 zwischen C. Vanoli AG und dem Bezirk Küsnacht abgeschlossenen Kaufrechtsvertrag sowie der Nutzungsübertragung ab KTN 4015 im Umfang von 240 m² BGF folgende Bruttogeschossflächen möglich:

Gestaltungszone A	1'466.00 m ²			
Gestaltungszone B	3'330.50 m ²			
Gestaltungszone C	3'330.50 m ²			
Gestaltungszone D	0.00 m ²	Total A-D	8'127 m ²	✓

2

Die Überbauung des Gestaltungsplangebietes kann in Etappen erfolgen.

3

Für jedes Bauvorhaben ist als Bestandteil des Auflageprojektes die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen und die verbleibende Bruttogeschossfläche für die restliche Bebauung zu berechnen (Ausnützungsbuchhaltung).

Art. 16

Abweichungen:

1

Die zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanerlasses zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche ist für jede Gestaltungszone festgelegt. Zwischen den Gestaltungszonen B und C dürfen bis zu 15% der Nutzung, zwischen A einerseits und B/ C andererseits bis zu 30% der für die Gestaltungszone A in Art. 15 Abs. 1 vorgesehenen Nutzung verlagert werden.

2

Die Überbauung der „Optionsfläche“ mit einer eingeschossigen, mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegenden Baute anschliessend an die Hinterseite des Wohn- und Büro-/ Geschäftsgebäudes

A ist optional. Die Optionsfläche dient zur Aufnahme von Kellerräumen, Tiefgaragenplätzen, Lagerflächen und/oder Gewerbeflächen. Gewerbeflächen zählen als in der Gestaltungszone A anrechenbare Bruttogeschossfläche.

5. Erschliessung & Parkierung

Art. 17

- Verkehrerschliessung:**
- 1
Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz (Grepperstrasse) erfolgt über die bestehende gemeinsame Erschliessung mit der Nachbarparzelle KTN 3274. Die interne Erschliessung erfolgt im Rahmen der schematischen Festlegungen im Situationsplan. Die tatsächliche Ausgestaltung ist Gegenstand des entsprechenden Baubewilligungsgesuches.
 - 2
Der Motorfahrzeugverkehr ist auf den Bereich südlich und westlich der Baute in der Zone A beschränkt. Die übrigen oberirdischen Erschliessungsflächen dürfen nur durch öffentliche Dienste sowie zu Umzugszwecken befahren werden.
 - 3
Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig über Lift erreichbar.
- Parkierung:**
- 4
Die Mindestzahl der Abstellplätze bestimmt sich wie folgt:
 - Je Wohnung 1½ Abstellplätze, wobei auf ganze Zahlen aufzurunden ist.
 - Bei Gewerbe- und Dienstleistungsbauten ist je 25 m² Büro-/Gewerbefläche ein Parkplatz bereit zu stellen, wobei auf ganze Zahlen aufzurunden ist.

In der oben definierten Mindestanzahl sind die Parkplätze für Besucher von Wohnungen und Geschäftsflächen eingerechnet. Bei entsprechendem Bedarf ist es gestattet, mehr unterirdische Parkplätze zu erstellen.
 - 5
Im Falle einer Etappierung müssen für jede zur Realisierung gelangende Etappe der Mindestbedarf an Parkplätzen zur Verfügung erstellt werden. Eine Vorwegnahme der für die nächste Etappe erforderlichen Parkplätze ist zulässig.
 - 6
Für die Bereitstellung der Parkierungsmöglichkeiten stehen folgende Bereiche zur Verfügung:
 - offene Parkplätze vor dem Wohn- und Büro-/Gewerbebau
 - Einstellhalle C
 - Einstellhalle B, Ebene 0
 - Einstellhalle A/B, Ebene -1
 - Einstellhalle A/B, Ebene -2
 - 7
Die Erschliessung mit elektrischer Energie erfolgt über die Trafostation bei der Luftseilbahn, Abnahme erfolgt ab Leerrohr Seilbahnstrasse oder Grepperstrasse. Ein Anschluss für die ganze Siedlung ist vorgesehen.
- Erschliessung mit den Medien:**

Möglicherweise werden Wohn- und Büro-/Gewerbegebäude separat erschlossen.

Die Siedlung wird über den KS an der südwestlichen Grundstücksecke an das Telefonnetz angeschlossen.

Der Anschluss an das TV-Netz erfolgt ab Zuleitung Gemeinschaftsantenne. Wasser wird ab Hydrant 110 bei der Seilbahnstation bezogen.

Art. 18

Entsorgung:

1

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes wird im Trennsystem entwässert. Strassen und Plätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

2

Das innerhalb des Gestaltungsplangebiets getrennt gefasste verschmutzte und saubere Abwasser wird am Rand des Gestaltungsplangebietes zusammengefasst und vorläufig bis zur Realisation des Trennsystems an die Mischwasserkanalisation entlang der Grepperstrasse abgegeben.

3

Flachdächer sind zwecks Retention zu begrünen (Art. 12 Abs. 1 SBV).

4

Der Raum für die Kehrrechtcontainer ist mit der Einstellhalle B auf der Ebene 0 zu erstellen.

6. Ausnahmen

Art. 19

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

1

Die Gebäudekörper in den Gestaltungsplanzonen A, B und C unterschreiten in verschiedener Beziehung den gesetzlich geforderten Gebäudeabstand, so

- die Gebäudekörper B1/B2, B2/B3, B3/B4, C1/C2, C2/C3, C3/C4
- die Gebäudekörper B2/C1, B3/C2, B4/C3
- die Gebäudekörper B1/C1, B2/C2, B3/C3, B4/C4

2

Die im Bereich der eingeschossigen Bauten möglichen Gebäudeteile unterschreiten den gegenüber den vorgelagerten, mehrgeschossigen Bauten erforderlichen Gebäudeabstand.

3

Bei Ausschöpfung der Toleranzbereiche kann der zwischen dem Gebäudekörper A und den Gebäudekörpern B1 bis B4 erforderliche Gebäudeabstand unterschritten werden.

4

Die gesetzliche vorgesehene Geschossanzahl wird in den Gestaltungszonen B/C überschritten.

5

Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes kann nach Massgabe von Art. 16 auch zwischen ungleichen Nutzungszonen nicht beanspruchte Nutzung übertragen werden.

6

In den hierfür vorgesehenen Bereichen sind Pergolas ungeachtet der internen Gebäudeabstände zulässig.

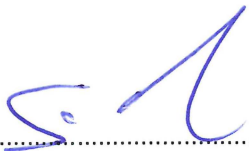
7. Inkrafttreten

Art. 20

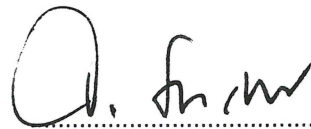
Inkrafttretung:

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

Vanoli Immo AG, Immensee


.....

Suter Architekten, Küssnacht


.....

Küssnacht, 31.01.2008

Gestaltungsplan "Hörnli Süd" 3 / 2004

Gesuchsteller: Vanoli Immo AG, Artherstrasse 44, 6405 Immensee

Bauobjekt: Wohnüberbauung "Hörnli Süd", Änderung der Sonderbauvorschriften durch Anwendung des revidierten Baureglementes vom 1. November 2006 und Reduktion des GP-Perimeters

Standort: KTN 3553, Hörnli (Grepperstrasse), Küssnacht

Öffentliche Auflage: vom 8. Februar - 10. März 2008

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 206 vom 23. April 2008

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann

Der Landschreiber



Hans Kathriner



Wolfgang Lüönd

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 780 vom 1. Juli 2008

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann

Der Staatsschreiber

