

EINGEGANGEN - 6. Juni 1994

0388

GESTALTUNGSPLANUNG

HONEGG, KUESSNACHT a. R.

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHENSCHEMA

GESTALTUNGSPLAN ÄENDERUNG MAI 1994



Genehmigt mit RRB Nr. 2207 vom 6.12.1994

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

A handwritten signature in blue ink.

Der Staatsschreiber:

A handwritten signature in blue ink.

Genehmigt mit BzRB-Nr 1118 vom 21. SEP. 1994

NAMENS DES BEZIRKS RATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

A handwritten signature in blue ink.

A handwritten signature in blue ink.

BSS ARCHITEKTEN, HIRSCHISTR. 15, 6430 SCHWYZ 30.03.90 KS/ka
Rev. 17.09.91 KS/ka

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

tex-bbs1

GESTALTUNGSPLANUNG HONEGG, KUESSNACHT

Josef und Hedy Ulrich, Honegg, 6403 Küssnacht

C. Vanoli AG, Bauunternehmung, 6405 Immensee

Schwyz,

30. März 1990

Rev. 17. September 1991

GP Aenderung Mai 1994 27.6.94

Die Grundeigentümer: Josef Ulrich

.....*J. Ulrich*.....

Hedy Ulrich

.....*H. Ulrich*.....

C. Vanoli AG

.....*S. Vanoli*.....

Der Architekt

: K. Schönbächler *K. Schönbächler*.....

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen: Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und das Baureglement des Bezirkes Küssnacht Art. 56 ff., sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Honegg.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Honegg, Situation Nr. 0388-01 vom 30.03.90, schwarz-weiss umrandete Gebiet.

Art. 3

Zweck: Die Gestaltungsplanung will:

1

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

2

Die adäquaten Nutzungen und Wohntypen festlegen.

3

Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, Stellung und ihrer kubischen Gestaltung festlegen.

4

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

5

Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

6

Ausnahmen gegenüber der Zonennorm erlangen, namentlich bezgl. Ausnutzungserhöhung, Vergrösserung der Gebäudehöhe und Geschosszahlen, Vergrösserung der Gebäudelängen, der Zuteilung der Gebäudeutzflächen und der Garageflächen, sowie der Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes.

Art. 4

Planungsmittel: Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:
a) verbindliche und
b) richtungsweisende Planungsmittel

1

Verbindliche Pläne:

Situation,

Schnitte Mst. 1:500 Plan Nr. 0388-01

2

Verbindliche Sonderbauvorschriften mit Bruttogeschossflächenschema

3

Richtungsweisende Angaben:

Wettbewerbprojekt Mst. 1:1000/1:400

Pläne Nr. 0388-02, 03, 04, 05

Modell Mst. 1:500

Erläuterungsbericht mit Berechnungen

Art. 5

Gestaltungszonen Das GP-Konzept sieht 3 Baubereiche vor:

Nutzungen

Art der Bauten:

Baubereich A Mehrfamilienhäuser

Baubereich B Terrassen- und Einfamilienhäuser

Baubereich C Reihenhäuser

Hauszeilen mit

und/oder Geschosswohnungen

1 Baubereich A

Dieser Bereich umfasst 6 Mehrfamilienhäuser, zwei Unterniveaugaragen, Keller- und Infrastrukturanlagen, sowie die dazugehörigen Außenanlagen und Freiräume, sowie einen Kindergarten.

2 Baubereich B

Dieser Bereich umfasst das bestehende Haus Ulrich, Einfamilienhäuser und Terrassenhäuser, Infrastrukturanlagen, evtl. eine Unterniveaugarage und die dazugehörigen Außenanlagen und Freiräume.

3 Baubereich C 5 Hauszeilen

Dieser Bereich sieht (5 Reihenhauszeilen), Infrastrukturanlagen, evtl. eine Unterniveaugarage, sowie die dazugehörigen Außenanlagen und Freiräume vor.

Zudem wird das Fahrwegrecht für die Nachbarparzellen Kat. Nr. 795 und 3357 gewährleistet.

Art. 6

1

Bauweise, Lage und Anordnung der Bauten: Die Bauweise erfolgt gemäss Gestaltungsplan, wobei das Wettbewerbsprojekt richtungsweisen-den Charakter besitzt.

2

Lage und Anordnung der Bauten sind in den Baubereichen A, B und C mittels Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 7

1

Baubegrenzungslinien: Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahme bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Anbauten im EG, Erker, Balkone und Liftschächte, denn diese dürfen die Baubegrenzungslinien auf eine Tiefe von max. 2.50 m überragen.

Vorbehalten bleibt Art. 9.

2

Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien im Rahmen des kant. Planungs- und Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich vom Standort und Materialisierung her gut in die Ueberbauung einpassen.

Art. 8

1

Höhenbegrenzungslinien:

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 Dachhaut, bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

Art. 9

1

Grenz- und Gebäudeabstände, Dachvorsprünge, Straßenabstände:

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

2

Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss Gestaltungplan Nr. 0388-01 unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 10

1

Gestaltung, Baukörper- gliegerung: 105

Grundsätzlich hat die Gestaltung der Anlage nach dem Wettbewerbsprojekt Pl. Nr. 0388-02, 03, 04, welches richtungsweisenden Charakter besitzt, zu erfolgen, bzw. mit den Bauten der ersten Etappe zu harmonieren.

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, der Dach- und Fassadengestaltung und der Farbgebung. Ebenso soll auch der Aussenraum- gestaltung gebührend Beachtung geschenkt werden.

3

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 und Bepflanzung.

Art. 11

1

Dachgeschossausbau und Dachgestaltung:

2

In sämtlichen Baubereichen sind die Bauten mit geneigten Dächern und in Kombination mit Flachdachteilen auszuführen. Flachdachteile sind als Dachgärten auszubilden und soweit wie möglich zu begrünen oder als Sitzplätze zu gestalten. Die Dachgestaltung erfolgt in Anlehnung an das WB - Projekt bzgl. Flachdach und Schrägdachkombination, bzw. mit den Bauten der ersten Bauetappe zu harmonieren.

3

Geneigte Dächer sind einheitlich zu decken (Ziegel, Eternit, Bleche). Sie haben gleichartige Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 19° bis 45° . Sie sind mit leichten Dachvorsprüngen (max. 1.00 m) auszubilden.

4

Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien im Rahmen des kant. PBG Art. 60. 3b überschreiten, ebenso technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten. Letztere müssen sich gut in die Dachlandschaft eingliedern.

5

Bei flachen Dächern, bzw. begehbarer Dachterrassen, sind gutgestaltete, pergolaartige Dachaufbauten zulässig.

Art. 12

1

Fassaden-
gestaltung:

Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural und in Kombination mit Glas, Stahl und Holz auszubilden. Sie sollen feingliedrig erscheinen und eine ansprechende Farbgestaltung aufweisen.

2

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

Art. 13

1

Siedlungscharakter Das Wettbewerbsprojekt besitzt diesbezüglich richtungsweisenden Charakter.

Art. 14

1

Ausnützung:

Die Ausnützungsausschöpfung erfolgt gemäss beiliegendem Bruttogeschoßflächenschema vom 30. März 1990 und unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes und der Nutzungsplanung zuzüglich einem Ausnützungsbonus von 5%. Insgesamt beträgt die Bruttogeschoßfläche (BGF) 14 096 m². Vorbehalten bleibt Art. 14.5. (Stand Febr. 1991)

2

Für jedes Bauvorhaben ist als Bestandteil des Auflageprojektes die beanspruchte Bruttogeschoßfläche auszuweisen und die verbleibende Bruttogeschoßfläche für die restliche Bebauung zu berechnen (Ausnützungsbuchhaltung). Der Bezirksrat teilt der Bauherrschaft im Rahmen der Baubewilligung allfällige Abweichungen mit.

3

Ausnützungsabweichungen innerhalb des Gestaltungsplanes gegenüber dem Bruttogeschoßflächenschema sind möglich, sofern die belasteten Grundeigentümer damit einverstanden sind.

4

Zur Berechnung der Bruttogeschoßflächen sind die jeweils geltenden Formulierungen des Bezirkes Küssnacht anzuwenden.

5

Bei einer künftigen Erhöhung der Ausnützungsziffer im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung kann die Bruttogeschoßfläche unter Beibehaltung der generellen Gliederung, (Schräg/ und Flachdachelemente) angepasst werden.
(z. B. Bei Ausbau Dach- und Untergeschosse, zahlenmäßig mehr, kleinere Wohneinheiten innerhalb Baubegrenzungslinien, andere Bautypen etc.)

Art. 15

1

Aussenraumgestaltung, Umgebungs-gestaltung:

Sämtliche Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Gelände einzupassen.

2

Die Freiräume sind mit Baumgruppen, wie sie im Wettbewerbsprojekt angedeutet sind, auszustalten, wobei der aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante darstellt. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.

jeweils

3

Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

4

Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche genau darzustellen.

Art. 16

1

Kinderspielplätze: Innerhalb des GP-Gebietes sind für die Mehrfamilien- und Reihenhäuser grosszügige Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Sie sind in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen und ihre Fläche ist rechnerisch nachzuweisen. Die Gassen und Wegeflächen können in die Berechnung miteinbezogen werden.

2

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

Art. 17

1

Verkehrserschließung, Parkierungsordnung: Der Anschluss ans übergeordnete Straßennetz (Grepperstrasse) erfolgt über die zwei bestehenden Zufahrten mit entsprechender wohnzonenkonformer und verkehrsberuhigter Gestaltung und einen bestehenden Zugang.

Grepperstrasse

2

Die technische Lösung der Strassenein- und Ausfahrten ab der Grepperstrasse, hat in Absprache mit der Abteilung Strassenunterhalt des Baudepartementes des Kantons Schwyz zu erfolgen. Ihr Ausbau soll dem Wohnzonencharakter entsprechend erfolgen.

3

Pro Wohnung sind mindestens 1,5, pro Haus zwei Autoabstellplätze verlangt, die mindestens zu zwei Dritteln unterirdisch anzulegen sind.

4

Grundsätzlich hat sich die Anordnung und Organisation des Fussgänger und des Fahrverkehrs, sowie der Autoabstellplätze am Wettbewerbsprojekt Plan Nr. 0388-02 zu orientieren.

Art. 18

Aussenantennen:

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

Art. 19

Inkrafttretung:

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

ERLASS

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss vom
(Nr.)

Der Bezirksamman:

GENEHMIGUNG

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom
(Nr.)

Der Regierungsrat:

II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN - SCHEMA

1. Zusammenstellung der Bruttogeschoßflächen

Grundstückfläche:	11 611 m ²	+	20 126 m ²	=	31 737.00 m ²
./.	Erschliessungsfläche				793.00 m ²

1.1 Anrechenbare Grundstückfläche		30 944.00 m ²
-----------------------------------	--	--------------------------

1.2 Ausnützungsziffer:	0.40 + Bonus 0.05 (W2B)	=	0.45
	0.60 + Bonus 0.05 (WG)	=	0.65

1.3 Verfügbare Bruttogeschoßfläche

Bruttogeschoßfläche:	0.45 x 30 085 m ² (W2B)	=	13 538.00 m ²
	0.65 x 859 m ² (WG)	=	558.00 m ²
			14 096.00 m ²
			=====
			(Stand Febr. 1991)

2. Bruttogeschoßflächenzuteilung / -schema

Zuteilung der Bruttogeschoßfläche auf die drei Baubereiche:

Baubereich A:	6 381 m ²
---------------	----------------------

Baubereich B:	4 415 m ²
---------------	----------------------

Baubereich C:	3 300 m ²
---------------	----------------------

Total	14 096 m ²
-------	-----------------------

=====