

0388 **GESTALTUNGSPLANUNG**
HONEGG, KUESSNACHT a. R.

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHENSHEMA

GESTALTUNGSPLAN ÄNDERUNG MAI 1994



Genehmigt mit RRB Nr. 2207 vom 6.12.1994

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

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

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

DER LANDSCHREIBER

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

..... *C. 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 Küsnacht 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. Ausnützungserhöhung, Vergrösserung der Gebäudehöhe und Geschosshöhen, Vergrösserung der Gebäudelängen, der Zuteilung der Gebäudenutzflächen und der Garagenflächen, 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

1 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 Reihenhäuserzeilen), 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 Bau- bereichen A, B und C mittels Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 7

1
Baubegrenzungs- linien: Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äus- serste zulässige Fassadenflucht für alle Ge- schosse von Baukörpern. Ausnahme bilden Veran- den, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Anbauten im EG, Erker, Balkone und Liftschächte, denn diese dürfen die Baubegren- zungslinien auf eine Tiefe von max. 2.50 m überragen.

Vorbehalten bleibt Art. 9.

2
Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegren- zungslinien im Rahmen des kant. Planungs- und Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich vom Standort und Materialisierung her gut in die Ueberbauung einpassen.

Art. 8

Höhenbegrenzungs-
linien:

1

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhengausdehnung 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

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 gemäss Gestaltungsplan Nr. 0388-01 unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 10

Gestaltung,
Baukörper-
gliederung:

1

Grundsätzlich hat die Gestaltung der Anlage nach dem Wettbewerbsprojekt Pl. Nr. 0388-02, 03, 04, 105 welches richtungsweisenden Charakter besitzt, zu erfolgen, bzw. mit den Bauten der ersten Etappe zu harmonisieren.

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 Aussenraumgestaltung 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

Dachgeschossaus-
bau und Dachge-
staltung:

1

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

2

flach, oder
oder

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 harmonisieren.

3

05

Geneigte Dächer sind einheitlich zu decken (Ziegel, Eternit, Bleche). Sie haben gleichartige Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 9° 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. begehbaren Dachterrassen, sind gutgestaltete, pergolaartige Dachaufbauten zulässig.

Art. 12

Fassaden-
gestaltung:

1

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

Ausnützung:

1

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 Küsnacht 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, Umgebungsgestaltung:

Sämtliche Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Gelände einzupassen.

2

Die Freiräume sind mit Baumgruppen, wie sie im Wettbewerbsprojekt angedeutet sind, auszugestalten, 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

Verkehrerschliessung, Parkierungsordnung: Der Anschluss ans übergeordnete Strassenetz (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 Bezirksammann:

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
		<hr/>

1.1 <u>Anrechenbare Grundstückfläche</u>	30 944.00 m ²
--	--------------------------

1.2 <u>Ausnützungsziffer:</u>	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
		<hr/>
		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
	<hr/>
Total	14 096 m ²
	=====