

GESTALTUNGSPLAN "HUSMATT" MERLISCHACHEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Bauherrschaft und
Grundeigentümer:

Architekt:

Datum:

[Signature]
BAGGENSTOS & SEEHOLZER
ING.- + ARCHITEKTURBÜRO
REBMATTWEG
6402 MERLISCHACHEN
TEL. 041 850 06 86 FAX 041 850 00 76

14. Januar 2000
Genehmigt mit BzRB-Nr. 1086 vom 21.06.20

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI
DER BEZIRKSAMMANN DER LANDSCHREIBER

vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss vom
Nr.:

[Signature] *[Signature]*

vom Regierungsrat erlassen mit Beschluss vom *26. September 2000*
Nr.: *1472*

Der Statsschreiber:
i.v. A.L.L.



Der Landammann:
[Signature]

Grundeigentümer und Bauherrschaft:
Einfache Gesellschaft Husmatt, vertr. durch
Kl. Seeholzer, Luzernerstrasse 206, 6402 Merlischachen
Bauobjekt: Wohnüberbauung Husmatt in Merlischachen
Architekt: Baggenstos&Seeholzer, Rebmatweg 8,
6402 Merlischachen

Merlischachen, 14. Januar 2000

Gemeinde **Küssnacht**

Maßstab **1:1000**

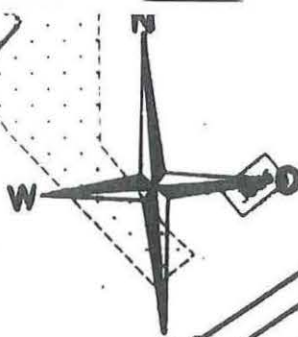
Plan Nr. **38**

Datum **10.12.1999**

Die Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und für Veröffentlichungen aller Art ist bewilligungspflichtig; Widerhandlungen können strafrechtlich verfolgt werden.

HSK Ingenieur AG
6403 Küssnacht / 6415 Arth

Der GB-Geometer



Genehmigt mit BzRB Nr. **1086** vom **21.06.2006**

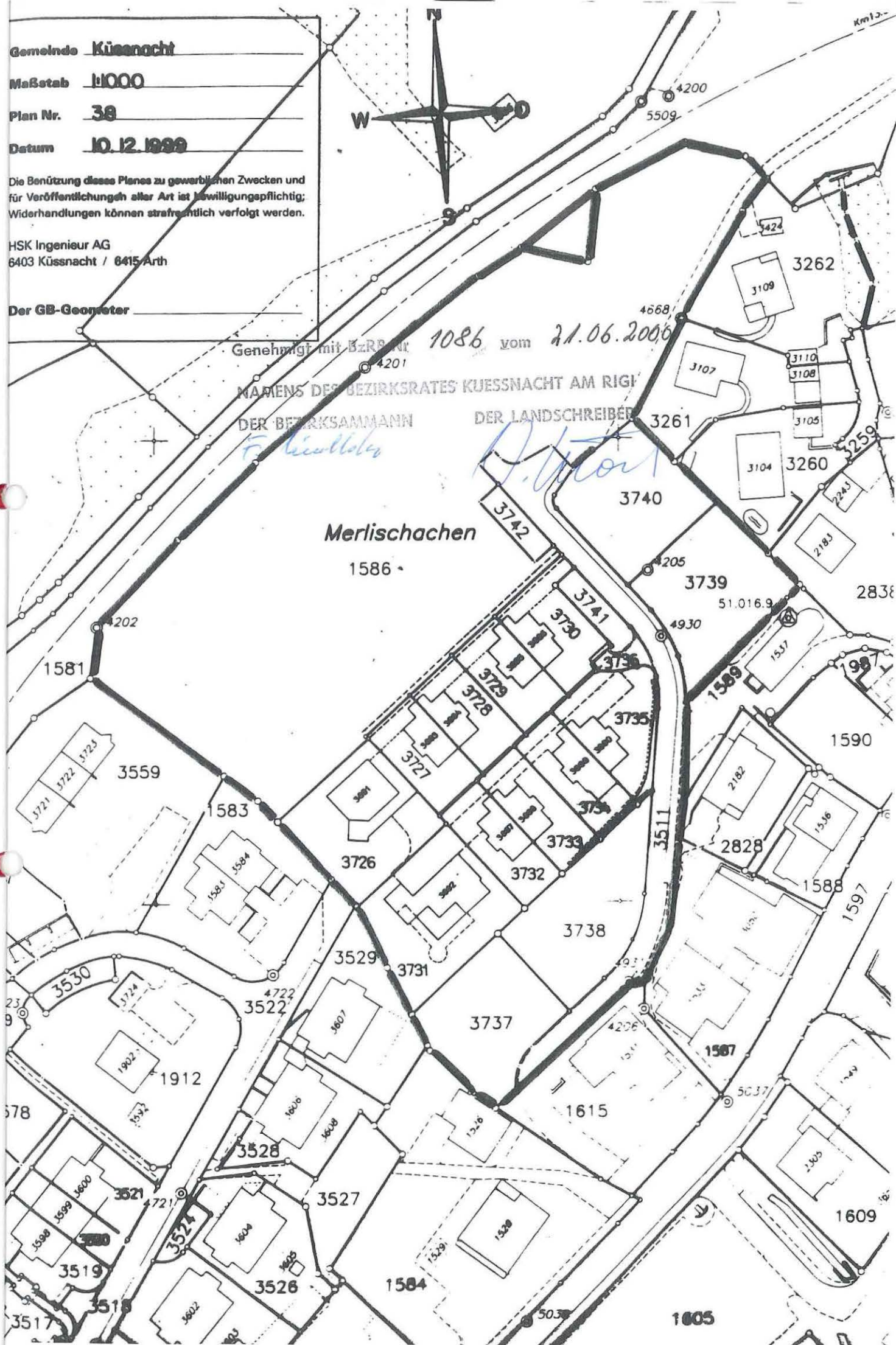
NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

DER LANDSCHREIBER

Merlischachen

1586



I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen:

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 30, des Planungs- und Baugesetz (PBG) und Art. 129 Baureglement des Bezirkes Küssnacht (BauR) sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan "Husmatt"

Art. 2

Geltungsbereich:

Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan M 1:500 und im Grundbuchplan M 1:1000 (KTN Nr. 1586, 3511, 3726-3742) bezeichneten Perimeter.

Art. 3

Zweck:

Der Gestaltungsplanung bezweckt:

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

Die Bauten bezüglich Lage und Grösse festlegen.
(Baufeld und max. Firsthöhen)

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

Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Ausnahmen gegenüber der Zonennorm erlangen, namentlich bezgl. Ausnützungserhöhung, Vergrößerung der Gebäudehöhe und Geschossezahlen, 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:

Verbindliche Planungsmittel

Situation M 1:500 Plan Nr. 94/1A

Erschliessungsplan M 1:500 Plan Nr. 94/2A

Terrainschnitt A/1 M 1:500 Plan Nr. 94/3A

Terrainschnitt 2/3 M 1:500 Plan Nr. 94/4A

Sonderbauvorschriften

Richtungsweisende Planungsmittel

Bericht zum Gestaltungsplan

Art. 5**Gestaltungszonen:**

Das GP-Konzept sieht 3 Baubereiche vor

Nutzungen**Art der Bauten:**

Baubereich A Mehrfamilienhäuser

Baubereich B Reihenhäuser

Baubereich C Einfamilienhäuser

Baubereich A

Dieser Bereich umfasst 3 Mehrfamilienhäuser (A1-A3), eine Unterniveau-Garage, Keller- und Infrastrukturanlagen, sowie die dazugehörenden Aussenanlagen und Freiräume.

Baubereich B

Dieser Baubereich umfasst 5 Doppel Einfamilienhäuser B1, B2, B3, B4 + B5.

Infrastrukturanlagen, Unterniveau-Garage und die dazu gehörenden Aussenanlagen und Freiräume.

Baubereich C

Dieser Baubereich umfasst 7 Einzelparzellen für Wohnhäuser C1 bis C7

Mit Ausnützungsverschiebungen dürfen maximal ein Doppel Einfamilienhaus oder ein Einfamilienhaus mit Kleinwohnung erstellt werden.

Im dorfnahe Bereich, das heisst den Baufeldern C3 und C4 haben die talseitigen Quergiebel mindestens die Hälfte der ganzen Hauslänge einzunehmen.

Bei den Baufeldern C1, C2, C5 und C6 haben die talseitigen Quergiebel mindestens ein Drittel der gesamten Baulänge zu betragen.

Die Lage des talseitigen Quergiebels ist frei gestellt.

Beim Baufeld C7 ist ein individuell gestaltetes EFH möglich. Baufeld und Firsthöhe sind einzuhalten.

Art. 6

Bauweise, Lage und Anordnung der Bauten:

Die Bauweise erfolgt gemäss Gestaltungsplan

Lage und Anordnung der Bauten sind in den Baubereichen A, B und C mittels Baubegrenzungslinien und Firsthöhen in Meter über Meer in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 7

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. 2.5 m überragen.

Vorbehalten bleibt Art. 9.

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. Vorbehalten bleibt Art. 9

Art. 8

Firsthöhen

Die Firsthöhen bestimmen die grösstmögliche Höhengrösse der Bauten unter Angabe der max. Firsthöhen in Metern über Meer.

Liftaufbauten und Kamine können die Höhenbegrenzungslinien max. einen Meter überschreiten.

Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 9

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

Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss Gestaltungsplan Nr. 94/1A unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Gestaltung,

Art. 10

Alle Teile sind gut zu gestalten und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Namentlich bezüglich der Materialisierung und Farbgebung. Ebenso soll auch der Aussenraumgestaltung gebührend Beachtung geschenkt werden.

In sämtlichen Baubereichen sind die Bauten mit geeigneten Dächern und in Kombination mit Flachdächern auszuführen.

Im Bereich A und C7 sind Flächdächer zulässig, sofern sie sich gut in die Umgebung einpassen.

Tonnendächer sind erlaubt, sofern sie sich gut in die Umgebung einpassen.

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

Innerhalb der Baufelder B + C sind Grundrissgestaltung und Anordnung frei wählbar.

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

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

Art. 11**Ausnützung:**

Die Ausnützungsausschöpfung erfolgt gemäss beiliegendem Bruttogeschossflächenschema und unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes und der Nutzungsplanung.

Insgesamt beträgt die Bruttogeschossfläche BGF 7003.2 m².

Zusätzlicher Uebertrag von Bruttowohngeschossfläche angrenzender Parzellen ist möglich.

Ausnutzungsabweichungen bzw. Umlagerungen innerhalb des Gestaltungsplanes gegenüber dem Bruttogeschossflächenschema sind möglich.

Art. 12**Aussenraumgestaltung
Umgebungsgestaltung**

Sämtliche Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Gelände einzupassen.

Die Freiräume sind mit Baumgruppen auszugestalten. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.

Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

Art. 13**Kinderspielplätze:**

Innerhalb des GP-Gebietes ist ein Kinderspielplatz einzurichten. Sie sind in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen. Spielbare Ebenen, Rasenflächen sind zur Verfügung zu stellen.

Art 14**Verkehrerschliessung**

Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz (Luzernerstrasse) erfolgt über die neu erstellte Husmattstrasse.

Die Hauptparkierung hat unterirdisch in Einstellhallen, bzw. Garagen zu erfolgen (mind. 2/3 der PP).

In Zugangsbereich zu oder in den Einstellhallen sind hinreichende Veloabstellplätze vorzusehen

Inkrafttretung:

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

II. BRUTTOGESCHOSSFLAECHEN - SCHEMA

1. Zusammenstellung der Bruttogeschossflächen

1.1 Anrechenbare Grundstückfläche

Grundstückfläche: Parzelle 1586, 3511, 3726 -3742 = 16'033 m2

% Erschliessungsstrasse (gem. Ing.Büro HSK) = 737 m2

Total anrechenbare Landfläche für BWGF = 15'296 m2

1.2 Ausnützungsziffer: AZ bei Gestaltungsplan = 0.45

1.3 Verfügbare Bruttogeschossfläche

Bruttogeschossfläche: 0.45 x 15'296 = 6'883.2 m2

1.4 Uebertragene Bruttogeschossfläche

Uebertrag von Bruttogeschossfläche von
Parzelle 3262 = 120 m2

1.5 Totale Bruttogeschossfläche

Bruttogeschossfläche aus Gestaltungsplangebiet = 6'883.2 m2

Bruttogeschossfläche von Parzelle 3262 = 120 m2

Totale Bruttogeschossfläche = 7'003.2 m2
