



GESTALTUNGSPLAN "IMMOSTRASSE" 6405 IMMENSEE

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Küssnacht, 31. Januar 2008

Publikation:

Öffentliche Auflage vom 8. Feb. bis 10. März 08

Erlass:

Bezirksrat Küssnacht am 28.05.08 mit Beschluss Nr. 263

Im Namen des Bezirksamtes:

Der Bezirksammann:

Der Landschreiber:

Genehmigung:

Regierungsrat Kanton Schwyz mit Beschluss RRB Nr. 890/2008 am 12.8.2008

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



Art.1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art. 117 ff. des Baureglementes des Bezirkes Küssnacht (BR) vom 22. Mai 2002 sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Immostrasse“.

Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Nr. 105-06 gekennzeichneten Gestaltungsplangebiets.

Art. 3

Zweck

Die Gestaltungsplanung will:

- 1.**
Eine der Situation angepasste bauliche Ergänzung des Dorfkernes, welche sich ortsbaulich gut einfügt und architektonisch mit der bestehenden umliegenden Bausubstanz harmoniert.
- 2.**
Die Bauten bezüglich Lage, Grösse und Gestaltung definieren.
- 3.**
Die generelle Anordnung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Plätze, etc.) bestimmen.
- 4.**
Die Verkehrs-, Wegführungs-, und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Art. 4

Planungsmittel

- 1.**
Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmittel:
 - a) verbindliche
 - b) richtungsweisende
- 2.**
Verbindliche Planungsmittel vom 24.02.2005:
 - a) Gestaltungsplan: Situation 1:500, Plan Nr. 105-06, *rev. 31.01.2008*
 - b) Sonderbauvorschriften (SBV), rev. 31.01.2008
- 3.**
Richtungsweisende Planungsmittel vom 24.02.2005:
Richtprojekt mit den Plänen:
 - a) Grundriss UG 105-10
 - b) Grundriss EG 105-11
 - c) Grundriss 1. OG 105-12
 - d) Grundriss 2. OG 105-13
 - e) Grundriss DG 105-14
 - f) Fassaden 105-20
 - g) Fassaden 105-21
 - h) Fassaden 105-22
 - i) Fassaden/Schnitte 105-23
 - j) Bericht zum Gestaltungsplan

- 4.**
Richtungsweisende Planungsmittel vom 29.01.2008:
Richtprojekt mit den Plänen:
a) Grundriss UG / AEH B1+B2 149-B/20
b) Schnitte 149-B/21
c) Fassade Nord A1 149-B/22

Art. 5

Baubereiche/ Gebäudegrundfläche

- 1.**
Das GP-Konzept sieht zwei Baubereiche (A + B) vor.
- 2.**
Die zulässige Gebäudegrundfläche im Sinne von Art. 62 Abs. 2 BauR beträgt:
Baubereich A: 340 m²
Baubereich B: 290 m²

Art. 6

Hauptbauten

- 1.**
Die Lage und die Anordnung der Hauptbauten sind mittels Mantellinien maximal definiert.
- 2.**
Die maximale Gebäude- und Firsthöhe richtet sich nach Art. 58 und 64 BauR.
- 3.**
Dachaufbauten und Lukarnen dürfen in Abweichung von Art. 58 Abs. 3 BauR 40% der Fassadenlänge einnehmen.
- 4.**
Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 59 Abs. 2 PBG sinngemäss.

Art. 7

Nebenbauten

- 1.**
Für allseitig offene und lediglich überdachte Autounterstände (Carport) gelten die Bestimmungen von § 61 Abs. 1 PBG.

2.

Für weitere Nebenbauten gelten in Abweichung zu § 61 Abs. 1 PBG folgende Aussenmasse:

- Grundfläche: 15 m²
- Gebäudehöhe: 2.50 m
- Firsthöhe: 3.00 m

3.

Nebenbauten werden der Gebäudegrundfläche gemäss Art. 5 Abs. 2 SBV nicht angerechnet.

Art. 8

Unterirdische Bauten

Neu:

Unterirdische Bauten sind im gesamten Gestaltungsplangebiet zugelassen. Hierfür ist ein spezieller Baubereich ausgeschieden.

Alt:

Unterirdische Bauten sind im gesamten Gestaltungsplangebiet zugelassen. Hierfür sind keine speziellen Baubereiche ausgeschieden.

Art. 9

Abstände

1.

Gegenüber KTN 246, 291, 3944, 3946, 3544 und 116 müssen die Grenzabstände gemäss § 59 ff. PBG eingehalten werden.

2.

Die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände gemäss Art. 65 BR werden mit diesem Gestaltungsplan gemäss den Bestimmungen gemäss Art. 6 SBV festgelegt.

Art. 10

Baulinien Bauten Klassierung A + B

1.

Die Baulinien für das bestehende Haus der Klassierung A auf KTN 115 wird aufgehoben.

2.

Die Baulinien für das bestehende Haus der Klassierung B auf KTN 114 wird aufgehoben.

3.

Die aufgehobenen Baulinien werden durch Mantellinien gemäss Gestaltungsplan ersetzt und neu festgelegt.

Art. 11

Gestaltungs- grundsätze

1.

Die Gestaltung und die Gliederung der Bauten haben sich anhand des Richtprojektes zu orientieren. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern sich die architektonische Qualität des Richtprojektes nicht verschlechtert.

2.

Die Schrägdächer sind mit einer Dachneigung von 40° bis 50° a.T. auszubilden. Davon ausgenommen ist die auf KTN 115 westlich gelegene Hauptbaute (a2) sowie Nebengebäude, die mit Flachdächern (Dachneigung < 5° a.T.) abzuschliessen sind.

3.

Die Farbgebung und Materialisierung der Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebietes hat sich an ortsüblichen Mustern zu orientieren und ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

4.

Die allseitig offenen und gedeckten Autounterstände sind feingliedrig zu gestalten.

5.

Die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und hat sich am Richtprojekt zu orientieren.

Art. 12

Erschliessung

Die Erschliessung für den Fuss- und Fahrverkehr erfolgt ab der Immostrasse.

Art. 13

Parkierung

Die Bemessung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 26 ff. BR.

Art. 14

Erholungsflächen

Die Erholungsflächen sind im Baugesuch zu definieren. Hierzu können die im Gestaltungsplan (Situation 1:500, Plan Nr. 105-06) eingezeichneten Grünflächen, sowie die nicht zur Parkierung benötigten befestigten Flächen des Hofstattwegs nutzbar. Aufgrund der zentralen Lage sind hierfür nicht zwingend nur begrünte Flächen bereitzustellen.

Art. 15

**Ausnahmen/
Festlegungen**

Innerhalb des Gestaltungsplanes sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

1.

Festlegung der Gebäudegrundfläche für die Baubereich A + B.

2.

Aufhebung der Bestimmungen zu den Dachaufbauten gemäss Art. 58 Abs. 3 BauR bezüglich der zulässigen Länge.

3.

Nichtanrechenbarkeit der Nebenbauten an die Gebäudegrundfläche gemäss Art. 62 Abs. 2 BauR..

4.

Aufhebung der Baulinien für je ein Haus der Klassierung A + B gemäss Kernzonenplan.

5.

Aufhebung der Bestimmung zur Dachneigung gemäss Art. 58 Abs. 1 BauR bezüglich der Dachneigung für die Hauptbaute a2 und die Nebenbauten.

6.

Festlegung Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände gemäss Art. 65 BauR.

Art. 16

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirkes Küssnacht vom 22. Mai 2002 und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz vom 14.05.1987 sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 17

Inkrafttreten

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

GESTALTUNGSPLAN IMMOSTRASSE', 6405 IMMENSEE

ANHANG 1

Parzellen – Nummern:

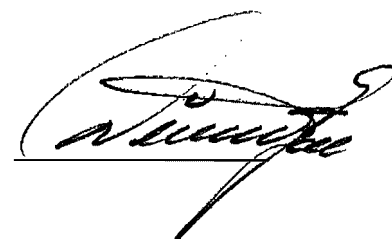
Grundeigentümer:

Unterschrift:

Parzelle Nr. 114

Josef Diener
Immostrasse 3
6405 Immensee

Immensee,



Parzelle Nr. 966

Dany Saredi
Quaistrasse 10
6403 Küssnacht am Rigi

Küssnacht am Rigi,



Planer / Architekt:

Suter Architekten
Bahnhofstrasse 67
6403 Küssnacht am Rigi

Küssnacht am Rigi,

