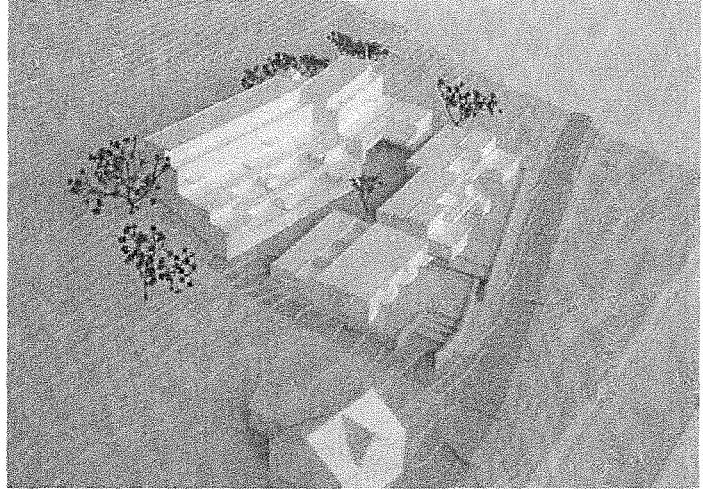


Änderung Gestaltungsplan Kleinmatt 6402 Merlischachen



Die Grundeigentümer

Baukonsortium Kleinmatt
Merlischachen

Die Projektverfasser

Baukonsortium Kleinmatt
Merlischachen
Benno Barmettler
Dipl. Arch. HTL und
Oechsli+Partner
Architekten SIA/BSA
Oberdorfstrasse 7
6403 Küssnacht am Rigi

Änderung Gestaltungsplan Kleinmatt 6402 Merlischachen

Ort, Datum

Küssnacht, 16. Februar 2004

Die Gesuchsteller/ Architekten:

Baukonsortium Kleinmatt Merlischachen
Oberdorf 7
6403 Küssnacht am Rigi


.....

Der Nachbar Parz. Nr. 1594/ 1573:


.....

Öffentliche Auflage vom 14. November 2003 bis 15. Dezember 2003

Änderung Gestaltungsplan Kleinmatt 6402 Merlischachen

Erlass:

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss vom

31. März 2004

(Nr. 173)

Der Bezirksamann: *Landschreiber*
i.v.

H. Kattmann / *R. Ma*

Genehmigung:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss am

11. Mai 2004

(Nr. 640)

Der Landammann:

Der Staatschreiber:



[Signature]

[Signature]

Änderung Gestaltungsplan Kleinmatt 6402 Merlischachen

INHALT

Sonderbauvorschriften		Seite
Art. 1	Rechtsgrundlagen	1
Art. 2	Geltungsbereich	1
Art. 3	Zweck	1
Art. 4	Planungsmittel	1
Art. 5	Gestaltungszonen	2
Art. 6	Lage und Anordnung der Bauten	2
Art. 7	Ausnützung	2
Art. 8	Geschosszahl / Höhenbegrenzung	2
Art. 9	Dachgestaltung	3
Art. 10	Grenz- und Strassenabstände	3
Art. 11	Baukörpergliederung / Fassadengestaltung	3
Art. 12	Wohnungen für Behinderte	3
Art. 13	Umgebungsgestaltung	4
Art. 14	Kinderspielplätze	4
Art. 15	Aussenantennen	4
Art. 16	Verkehrerschliessung	4
Art. 17	Parkierung	4
Art. 18	Lärmschutznachweis	4
Art. 19	Inkrafttretung	4
Anhang 1	Berechnung Parz. GB Nr. 1595 BGF- Berechnung, Ausnützung	
Anhang 2	Situation M. 1:500, Plan Nr. 00/02/10	
Anhang 3	Schnitte M. 1:500, Plan Nr. 00/02/11	
Anhang 4	Erläuterungsbericht Gestaltungsplan	
Anhang 5	Anderungen im Gestaltungsplan	

Gestaltungsplan Kleinmatt 6402 Merlischachen

(Änderungen in diesen Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan sind **fett kursiv** hervorgehoben)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art 1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 129 ff des Baureglementes des Bezirkes Küssnacht, sowie auf Antrag der Grundeigentümer präzisierte Vorschriften zum Gestaltungsplan Kleinmatt Merlischachen.

Art. 2

Geltungsbereich

1

Die Sonderbauvorschriften gelten für die Parzelle GB Nr. 1595, welche teilweise in der Kernzone K1 und teilweise in der Wohnzone W2B liegt. Im Situationsplan 00/02/10 ist das Gestaltungsplangebiet schwarz umrandet. (Anhang 2)

Art. 3

Zweck

Die Gestaltungsplanung will:

1

eine gesamthaft konzipierte Bebauung in verdichteter, qualitativ hochstehender Bauweise erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt und die empfindliche Stelle am Ortseingang so festlegt, dass die Merlischachen prägende historische Häuserzeile in ihrer Wirkung erhalten bleibt.

2

die Bauten bezüglich Stellung, Grösse und Lage festlegen.

3

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

4

die Verkehrs- und Parkierungs-Situation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

5

Ausnahmen gegenüber den Zonennormen erlangen, namentlich bezüglich Ausnutzungsziffer, Gebäudelängen, Gebäudehöhen und den internen Gebäudeabständen.

Art. 4

Planungsmittel

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst:

1

Verbindlicher Inhalt:

- Sonderbauvorschriften
- Berechnungen
- Situationsplan M:1:500, Plan Nr. 00/02/10 **vom 12. Februar 2004**
(Die Baukörper sind nur richtungsweisend).
- Schnittplan M:1:500, Plan Nr. 00/02/11 **vom 12. Februar 2004**
(Die Baukörper sind nur richtungsweisend).
- Lärmschutznachweis Planungsbüro Remund + Kuster

- 2
Richtungsweisende Angaben
 - Erläuterungsbericht
 - Vorprojekt M. 1:200, Pläne Nr. 00/02/02, 3, 4, 5, 6
 - Modell M. 1:500

Art. 5

Gestaltungszonen

Das GP-Konzept sieht 3 Baubereichstypen vor

1

Hauptbauten -> Baubereiche HB 1, 2, 3, 4

Im Baubereich HB können Wohnbauten und Räume für nicht störendes Gewerbe erstellt werden. Die max BGF Gewerbe darf nicht überschritten werden (Art.7).

2

Erschliessungsbauten -> Baubereich EB

Im Baubereich EB können nur Erschliessungsbauten, die nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche für die Ausnützungsberechnung gezählt werden, erstellt werden.

3

Bereich Überdachung -> Baubereich BÜ

Einfahrt zur Autoeinstellhalle

Zusammenschluss mit Gestaltungsplan Kleinmatt 2 für Überdachung (Schallschutz) eingeschossig.

Art. 6

Lage und Anordnung der Bauten

1

Die Lage und Anordnung der Bauten ist mit Baubegrenzungslinien, die Höhen sind mit der Angabe von maximalen Koten für die Gebäudehöhen definiert.

2

Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse. Ausnahme bilden Vordächer, Veranden, Balkone, Erker, Kamine und Wintergärten. Diese dürfen die Baubegrenzungslinien auf eine Tiefe von max. 3.00 m überragen. Vorbehalten bleibt Art. 10

Art. 7

Zulässige Ausnützung

Die Ausnützungsausschöpfung erfolgt gemäss beiliegendem Berechnungsblatt (Anhang 1) unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes.

Die zulässige max. überbaute Fläche (inkl. Bonus BO Art. 45p/130) im Baubereich beträgt 3'475 m². Die max. Fläche für nicht störendes Gewerbe darf 1'500 m² nicht überschreiten.

Art. 8

Geschosszahl, Höhenbegrenzung

1

Für die Baubereiche HB 1, 2, 3, 4 gilt:

Zulässig sind Voll- und Attikageschosse im Rahmen der Höhenbegrenzungslinie. Die Attikageschosse in den Baubereichen HB 3 + 4 dürfen max. 85 % der BGF der Normalgeschosse aufweisen.

Definition gemäss Art. 51 des Baureglementes des Bezirks Küssnacht.

2

Im Baubereich EB gilt:

Zulässig sind Bauten im Rahmen der Höhenbegrenzungslinie.

Definition gemäss Art. 51 des Baureglementes des Bezirks Küssnacht.

4

Die Höhenbegrenzungslinien bestimmen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten.

Die maximalen Gebäudehöhen im Schnittplan Nr. 00/02/11, Anhang 3, sind verbindlich. Die definierten EG-Koten können um +/- 1.00 m abweichen.

5

Für den Bereich Überdachung Einfahrt zur Autoeinstellhalle ist eine Gebäudehöhe von max. 4.00 m zulässig.

Art. 9

Dachgestaltung

1

Die Bauten müssen mit Flachdächern ausgeführt werden. Die Dachgeschosse in den Baubereichen HB 3 + 4 und die Erschliessungsbauten im Baubereich EB müssen mit leicht geneigten Pultdächern versehen werden.

2

Geneigte Dächer sind mit Eternit oder Blech zu decken. Es ist auch eine Begrünung zulässig. Die Dachneigung darf max. 12° a.T. betragen.

Flachdachteile sind soweit als möglich zu begrünen oder als Dachterrassen zu gestalten.

3

Technische Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Kamine usw. dürfen die Höhenbegrenzungslinien überragen.

Art. 10

Grenz- und Gebäudeabstände, Strassenabstände

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen die Bauteile die Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände gemäss PBG und Baureglement des Bezirkes Küssnacht einhalten.

2

Innerhalb des GP-Gebietes können Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände gemäss den Baubegrenzungslinien unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 11

Baukörpergliederung, Fassadengestaltung

Die Baubereiche sind 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.

Als Richtlinie gilt das Vorprojekt M. 1:200 (Beilage 1) und das Modell M. 1:500 (Beilage 2). Die Definition der Materialisierung und die Farbgestaltung erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 12

Wohnungen für Behinderte

Von der Wohnfläche muss ein Anteil von min. 20 % rollstuhlgängig ausgebaut werden.

Art. 13

**Umgebungs-
gestaltung**

1

Für die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich der Situationsplan 1:500 massgebend.

2

Die Freiräume sind sorgfältig zu gestalten, wobei der aufgezeigte Vorschlag lediglich eine mögliche Variante darstellt. Die definitive Gestaltung der Plätze, Gassen und der Bepflanzung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3

Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

Art. 14

Kinderspielplätze

Im Situationsplan sind allgemeine Spielplatzflächen ausgeschieden. Ihre Fläche muss mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Da Plätze und Erschliessungsbereiche vielfältig gestaltet sind und sich als Spielflächen eignen, können diese teilweise angerechnet werden. Der effektive Platzbedarf wird im Rahmen des Baugesuches bestimmt.

Art. 15

Aussenantennen

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

Art. 16

Verkehrerschliessung

1

Für die Erschliessung ist grundsätzlich der Situationsplan 1:500 massgebend.

2

Die Hauptverkehrerschliessung (Einstellhalle und offene Parkfelder) erfolgt von der Luzernerstrasse her.

3

Der zentrale Platz ist so zu dimensionieren, dass ein 8-m-Transportfahrzeug wenden kann. **kleinere Transportfahrzeuge wenden können.**

Art. 17

Parkierung

Für die Parkierung ist grundsätzlich der Situationsplan 1:500 massgebend.

Pro Wohnung sind mindestens 1.5 Autoabstellplätze vorzusehen.

Mindestens 24 Autoabstellplätze müssen in der Autoeinstellhalle realisiert werden.

Die Machbarkeit der benötigten Parkplätze ist auf dem Situationsplan 1:500 dargestellt.

Der effektive Parkplatzbedarf wird im Rahmen des Baugesuches bestimmt.

Art. 18

Lärmschutznachweis

Die Einhaltung der LSV wird im beiliegenden Lärmschutznachweis ausgewiesen (Beilage 3).

Art. 19

Inkrafttretung

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

Gestaltungsplan Kleinmatt 6402 Merlischachen

Anhang 1 BERECHNUNG PARZ.GB.Nr. 1595

GRUNDSTÜCKFLÄCHE

Kernzone K1	1'773 m ²
Wohnzone W2B	<u>3'232 m²</u>
Total Grundstückfläche	5'005 m ²

BGF-BERECHNUNG / AUSNÜTZUNG

Kernzone K1	1'773 m ²	
abzüglich Erschliessung 24 x 3 m	<u>72 m²</u>	
Zulässige BGF AZ 1.0	1'701 m ²	
AZ 1.0		1'701 m ²
Wohnzone W2B		
Grundstückfläche	3'232 m ²	
abzüglich Erschliessung		
32 x 3 m = 96 m ²		
10 x 1 m = 10 m ²		
	<u>106 m²</u>	
	3'126 m ²	
AZ 0.45	x	
	3'126 m ²	<u>1'407 m²</u>
		3'108 m ²
GP Bonus (3'126 m ² + 1'701 m ²) x 0.05		
Art. 130		<u>241 m²</u>
TOTAL BGF		<u>3'349 m²</u>