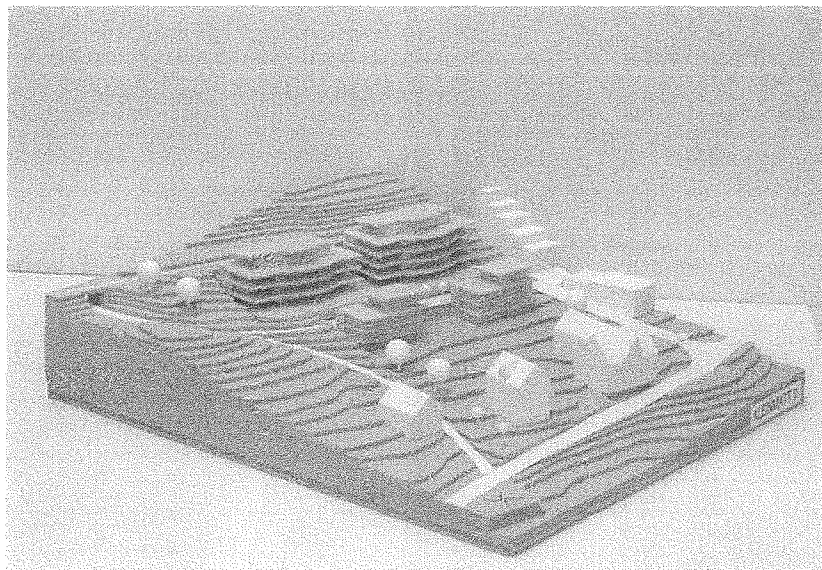


Gestaltungsplan „Kleinmatt II“ 6402 Merlischachen



Grundeigentümer

Räber Philipp
Grossmatt
6402 Merlischachen

Gesuchsteller

Architekturbüro
Baggenstos + Seeholzer
Rebmattweg 8
6402 Merlischachen
Tel. 041 / 850 06 86

Gestaltungsplan „Kleinmatt II“ 6402 Merlischachen

Küssnacht, den 7.11......2003

Hochbauamt Kanton Schwyz

Steistegstrasse 3, Postfach 1252

6431 Schwyz

Tel. 041 819 25 15 Fax 041 819 25 29

Der Grundeigentümer

Räber Philipp
Grossmatt
6402 Merlischachen



Der Gesuchsteller

Architekturbüro
Baggenstos & Seeholzer
Rebmattweg 8
6402 Merlischachen



Öffentliche Auflage vom 14.11.2003 bis 15.12.2003

Bankenvorstellung Kleinmatt 1

Sund

by Mannen

Stamm

D. Baur

Gestaltungsplan „Kleinmatt II“ 6402 Merlischachen

Erlass:

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss vom

18. Februar 2004

(Nr. 102/04)

Der Bezirksammann:

BEZIRK KÜSSNACHT
Der Bezirksammann Der Landschreiber

[Signature]

Genehmigung:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom

14. April 2004

(Nr. 537/2004)

Der Regierungsrat: Landammann:

[Signature]

Der Staatsschreiber:

[Signature]



Gestaltungsplan „Kleinmatt II“ 6402 Merlischachen

INHALT

Sonderbauvorschriften

Art.1	Rechtsgrundlagen
Art.2	Geltungsbereich
Art.3	Zweck
Art.4	Planungsmittel
Art.5	Gestaltungszonen
Art.6	Bauweise, Lage und Anordnung der Bauten
Art.7	Baubegrenzungslinien
Art.8	Höhenbegrenzungslinien, Firsthöhen
Art.9	Geschosszahlen
Art.10	Grenz- und Gebäudeabstände
Art.11	Gestaltung
Art.12	Ausnützung
Art.13	Aussenraumgestaltung, Umgebungsgestaltung
Art.14	Kinderspielplätze
Art.15	Verkehrerschliessung
Art.16	Aussenantennen
Art.17	Lärmschutznachweis
Art. 18	Subsidiäres Recht
Art.19	Inkrafttretung
Anhang 1	Berechnung Parz. GB Nr. 2981, 3192, 1594, 3065 BGF-Berechnung
Anhang 2	Situation M. 1:500, Plan Nr. 130 / 01
Anhang 3	Schnitte M. 1:500, Plan Nr. 130 / 02
Anhang 4	Erschliessungsplan M. 1:500, Plan Nr. 130 / 03
Anhang 5	Erläuterungsbericht
Anhang 6	Modell-Fotos

Gestaltungsplan „Kleinmatt II“ 6402 Merlischachen

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetz (PGB) und Art. 117 Baureglement des Bezirkes Küsnacht (BauR) sowie Auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Kleinmatt II“.

Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan M. 1:500 und im Grundbuchplan M. 1:1000 (KTN Nr. 2981, 3192, 1594 und 3065) bezeichneten Perimeter.

Art. 3

Zweck

Die Gestaltungsplanung bezweckt:

1

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

2

die Bauten bezüglich Lage und Grösse festzulegen (Baufeld und max. Firsthöhen).

3

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

4

die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes zu regeln.

5

Ausnahmen gegenüber der Zonennorm zu erlangen, namentlich bzgl. Ausnützungserhöhung, Ausnützungsverschiebung, 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:

1

Verbindlicher Inhalt vom 17. Dez. 2002

- Sonderbauvorschriften
- Berechnungen
- Situationsplan M. 1:500 Plan Nr. 130 / 01
- Terrainschnitte M. 1:500 Plan Nr. 130 / 02
- Erschliessungsplan M. 1:500 Plan Nr. 130 / 03

2

Richtungsweisende Planungsmittel:

Bericht zum Gestaltungsplan

Modell

BGF- Berechnung (Anhang 1)

Art. 5

Gestaltungszonen

Das GP- Konzept sieht 3 Baubereiche vor:

Nutzungen und Art Der Bauten

1

Baubereich A Mehrfamilienhäuser

Baubereich B Mehrfamilienhäuser oder
Doppeleinfamilienhäuser

Baubereich C Bereits überbaut mit Bauernhaus
KIGBO-Objekt und Haus Trotte

2

Baubereich A

Dieser Bereich umfasst 2 Mehrfamilienhäuser (A1-A2), eine Unterniveaugarage, Keller und Infrastrukturanlagen, sowie die dazugehörigen Aussenanlagen und Freiräume.

3

Baubereich B

Dieser Baubereich umfasst 2 Mehrfamilienhäuser oder zwei Doppeleinfamilienhäuser B1, B2, Infrastrukturanlagen und die dazugehörigen Aussenanlagen und Freiräume. Die Parkierung erfolgt in der Unterniveaugarage im Baubereich A, bzw. sofern notwendig in der Unterniveaugarage im Baubereich B.

4

Baubereich „Überdachung Einfahrt Autoeinstellhalle“

Dieser Baubereich wurde definiert, damit eine gemeinsame, überdachte Einfahrt (Schallschutz) in die beiden Autoeinstellhallen (Kleinmatt I + Kleinmatt II) möglich wird.

Dieser Baubereich ermöglicht den eingeschossigen Zusammenbau der beiden Einstellhallen.

5

Baubereich C

Bestehende Gebäude

Mit dem Gestaltungsplan (GP) soll für diese Gebäude ein grosszügiger Hinterhof, der den notwendigen Freiraum zu den neuen Bauten, welche sich durch ihre Architektur klar von den bestehenden Bauten absetzt, erhalten werden. In diesem Bereich sind nur noch Nebenbauten zulässig.

Definition gemäss Art. 43 des Baureglementes.

Art. 6

Bauweise, Lage und Anordnung der Bauten

1

Die Bauweise erfolgt gemäss Gestaltungsplan

2

Lage und Anordnung der Bauten sind in den Baubereichen A (A1, A2) und B, mittels Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien und in Meter über Meer in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 7

Baubegrenzungslinien

1

Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern inkl. Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Anbauten im EG, Erker, Balkone und Lichtschächte, denn diese dürfen die Begrenzungslinien nicht überragen. Davon ausgenommen im Baubereich A2: Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie auf der Nordostseite um 1.50 m überschreiten.

2

Im Baubereich B wird die Gebäudelänge auf max. 27.00 m beschränkt.

3

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 Überbauung einpassen.

Art. 8

Höhenbegrenzungslinien Firsthöhen

Die Höhenbegrenzungslinien bestimmen die grösstmögliche Höhengrenzung der Bauten und Anlagen unter Angabe der max. Firsthöhen in Metern über Meer. Liftaufbauten und Kamine können die Höhenbegrenzungslinien um max. zwei Meter überschreiten.

Für den Bereich „Überdachung Einfahrt Einstellhalle“ (Baubereich A) ist eine Gebäudehöhe von max. 4.00 m zulässig.

Art. 9

Geschosszahlen

Zulässig sind Voll- und Attikageschosse im Rahmen der Höhenbegrenzungslinie. Die Attikageschosse in den Baubereichen A + B dürfen max. 80 % der darunterliegenden Geschossfläche aufweisen.

Art. 10

Grenz- und Gebäudeabstände

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. 130 / 01 (Anhang 2) unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 11

Gestaltung

1

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.

2

In den Baubereichen A und B sind die Bauten mit geneigten Dächern und in Kombination mit Flachdachteilen auszuführen. Im Bereich B sind Flachdächer zulässig, sofern sie sich gut in die Umgebung einpassen.

3

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

4
Innerhalb der Baufelder B ist die Grundrissgestaltung und Anordnung frei wählbar.

5
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. 12

Ausnützung

1
Die max. zulässige Bruttogeschossfläche pro Baubereich (A-C) sind gemäss Berechnung im Anhang I festgelegt.

2
Innerhalb der Baubereiche sind Verlagerungen von der Bruttogeschossfläche insoweit zulässig, als die gemäss Anhang I pro Baubereich (A-C) festgelegte Bruttogeschossfläche neu nicht mehr als 10 % über- oder unterschritten wird.

Art. 13

Aussenraumgestaltung
Umgebungsgestaltung

Sämtliche Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Gelände einzupassen.

Art. 14

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. (Situationsplan richtungsweisend)

Art. 15

Verkehrser-
schliessung

1
Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz (Luzernerstrasse) erfolgt über die neu erstellte Kleinmattstrasse.

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

3
In Zugangsbereichen zu oder in den Einstellhallen sind hinreichende Veloabstellplätze vorzusehen.

Art. 16

Aussenantennen

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

Art. 17

Lärmschutz-
nachweis

Die Einhaltung der LSV wird mittels eines Lärmschutznachweises im Bewilligungsverfahren nachgewiesen.

Art. 18
Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirkes Küssnacht und das Planungs- und Baurecht sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 19
Inkrafttretung

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