

## BEZIRK KÜSSNACHT AM RIGI

---

### GESTALTUNGSPLAN KRÄHBÜEL

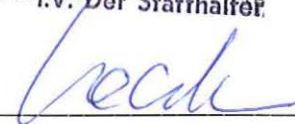
### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

---

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 21.11.2008 bis 11.12.2008  
und vom ..... bis .....

vom Bezirksrat erlassen am 4.2.2009  
und am .....

Der Bezirksammann  
i.V. Der Statthalter





Der Landschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 599 am 3.6.2009

und mit RRB Nr. .... am .....

Der Landammann



Der Staatsschreiber





## Art. 1

### Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987, revidiert per 01. Januar 1997, und auf das Baureglement des Bezirkes Küssnacht am Rigi (BauR) vom 13. Januar 1997 auf Antrag der Grundeigentümer nachfolgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Krähbüel, wobei für die Baubereiche H11 – H15 das revidierte Baureglement vom 1. November 2006 zur Anwendung gelangt.

## Art. 2

### Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan 1:500 und im Grundbuchplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

## Art. 3

### Bestandteile

Der Gestaltungsplan Krähbüel umfasst

- a. Verbindliche Bestandteile:
  - Grundbuchplan, 1:500
  - Situationsplan, 1:500, vom 16.01.98, rev. 01.09.99, rev. 23.11.01
  - Plan S002, Schnitte A-E, 1:500, vom 16.01.98, rev. 16.07.99, rev. 23.11.01
  - Plan S003, Schnitte F-I, 1:500, vom 16.01.98, rev. 16.07.99, rev. 23.11.01
  - Plan N°002, Schnitte A-E, 1:500, vom 23.11.01
  - Sonderbauvorschriften, vom 16.01.98, rev. 16.07.99, rev. 23.11.01, rev. 18.11.04
- b. Orientierender Bestandteil:
  - Bericht

## Art. 4

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt

- die Erstellung einer einheitlichen verdichteten Siedlung, die klar strukturiert ist.
- eine kompakte Bebauungsart mit einer preiswerten familienfreundlichen Überbauung.

## Art. 5

Baubereiche zulässige  
Bruttogeschossfläche

Die Lage der Bauten richtet sich nach den Baubereichen. Ausserhalb der Baubereiche sind nur kleinere, offene Nebenbauten wie Gartenhäuser, Velounterstände u.ä. mit einer Höhe von höchstens 2.5 m zulässig.

Die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche ist für jeden Baubereich im Situationsplan 1:500 festgelegt. **Diese erhöht sich gemäss dem revidierten Baureglement vom 1. November 2006 um 20 % bei den Baubereichen H11 – H15.** Eine Verlagerung von max. 10 % der zulässigen Bruttogeschossfläche in einen andern Baubereich der gleichen Bauzone ist gestattet.

In den eingeschossigen Baubereichen sind nur Garagen und andere Nebenbauten zugelassen.

## Art. 6

Bauvorschriften

Für die Gebäude in den einzelnen mehrgeschossigen Baubereichen gelten folgende maximalen Massvorschriften:

| Baube-<br>reich    | Vollge-<br>schosse | Dachgeschoss                                                                                                    | Ausge-<br>bautes<br>Unter-<br>geschoss | Gebäudelänge         | Gebäude-<br>höhe                             |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|
| H1 - H4<br>H7 - H8 | 2                  | 1 reduziertes DG (max. 25% der BGF<br>der darunterliegenden VG, Fassade zur<br>Strasse hin höchstens 4 m breit) | 1<br>1                                 | Gemäss<br>Baubereich | Gemäss max.<br>Dachkote im<br>Situationsplan |
| H9 - H10           | 3                  |                                                                                                                 |                                        |                      |                                              |
| H11                | 4                  | 1                                                                                                               | 1                                      | 40 m                 |                                              |
| H12 - H23          | 3                  | 1                                                                                                               | 1                                      | Gemäss<br>Baubereich |                                              |

Vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker usw. dürfen bis 1.5 m über den Baubereich hinausragen, Vordächer bis 0.6 m.

Im Baubereich H11 ist zwischen den Gebäudekörpern eine klare Zäsur von min. 6 m vorzusehen, ein einzelnes Gebäude darf in der Länge max. 40 m messen. Das Untergeschoss darf zusammengebaut werden.

## **Art. 7**

Grenzabstand,  
Gebäudeabstand

Gegenüber dem Perimeter ist der reglementarische Grenzabstand einzuhalten.

Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters richten sich nach den Baubereichen. Nebenbauten ausserhalb der Baubereiche haben die reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

Garagen und andere Nebengebäude mit einer Höhe von max. 3.5 m dürfen in den Baubereichen bis auf die Grenze gestellt werden.

## **Art. 8**

Gestaltung

Für Hauptbauten der Baubereiche H11 — H15 sind nur Flachdächer zulässig. Soweit diese nicht begehbar gestaltet sind, sind sie extensiv zu begrünen.

Für Hauptbauten der übrigen Baubereiche sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer (bis max. 10% Neigung) zulässig. Der First der Pultdächer hat auf der Längsseite des Baubereichs in südlicher Richtung zu liegen.

Als Fassadenmaterialien sind überwiegend Natur- und Kunststein, Beton bzw. Verputz in weissen bis hellgrauen Farbtönen zu verwenden.

## **Art. 9**

Erschliessung

Die Zufahrt zum Areal sowie die interne Erschliessung und die Anordnung der Garagierung und Parkierung richtet sich nach den Festlegungen im Situationsplan. Geringfügige Änderungen im Rahmen des Bauprojekts können vom Bezirksrat bewilligt werden.

Vor Einzelgaragen ist ein Vorplatz von min. 6 m Tiefe erforderlich.

Im Zugangsbereich zu oder in Hauptbauten sind hinreichende Veloabstellplätze einzurichten.

Die Parkplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen zu versehen.

### **Art. 10**

Umgebung

Für die Begrünung der allgemein nutzbaren Freiflächen, Strassen und Wege sind aufeinander abgestimmte Bepflanzungen vorzusehen.

Die im Situationsplan festgelegten hochstämmigen Bäume sind das Grundgerüst einer hochstämmigen Bepflanzung im Gestaltungsplan-gebiet. Sie können in ihrer Lage örtlich verschoben werden.

### **Art. 11**

Baureglement

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist gelten die Vorschriften des Baureglementes (BR) für den Bezirk Küssnacht am Rigi.

## ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMER

---

Die Grundeigentümer beantragen dem Bezirksrat, den Gestaltungsplan Krähbüel mit Sonderbauvorschriften zu erlassen

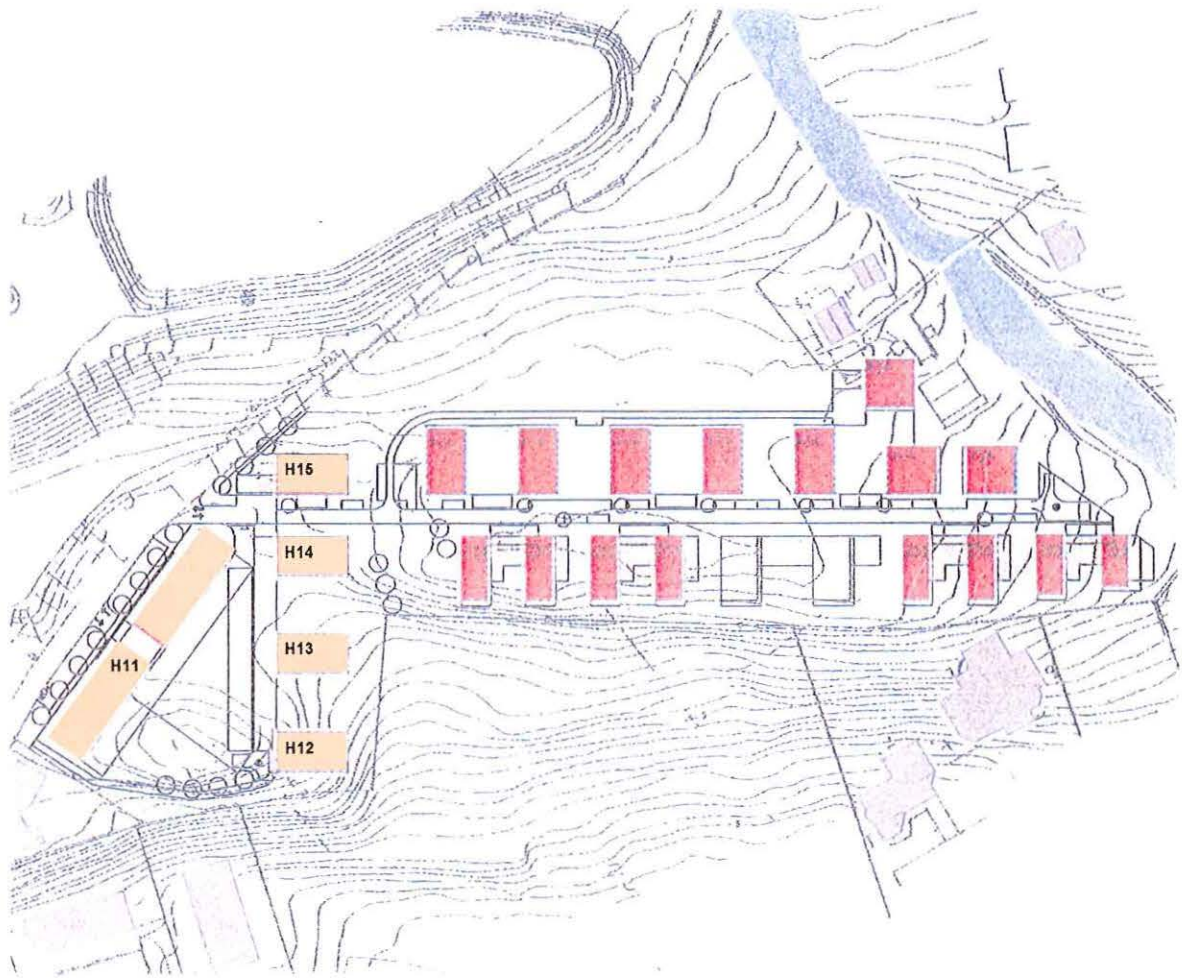
Die Grundeigentümer:

Parzellen  
3809, 3826, 3827

SAREDİ AG Bauunternehmung  
Bahnhofstrasse 37  
6403 Küssnacht am Rigi

  
\_\_\_\_\_  
A. Knüsel  
\_\_\_\_\_  
P. Minelli  
\_\_\_\_\_  
D. Saredi

# Gestaltungsplan Krähbüel Übersicht



 Baubereiche H11 — H15