

KREUZMATTE

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Rechtsgrundlage: Der Bezirksrat Küssnacht erlässt, gestützt auf Paragraph 30 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Bau- und Zonenreglementes des Bezirks Küssnacht, auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Kreuzmatte.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für die Parz. 3611.
Diese liegt in der Wohnzone W 3.

Art. 3

Zweck: Der Gestaltungsplan will:

1

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

2

Die adäquaten Nutzungen und Wohntypen festlegen.

3

Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, Stellung und ihrer kubischen Gestaltung fixieren.

4

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

Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

6

Der Gestaltungsplan will die Abweichungen gegenüber dem Bau und Zonenreglement in bezug auf Ausnützungserhöhung, Vergrösserung der Geschossezahlen, Gebäudelängen, sowie der Reduktion Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes festlegen.

Art. 4

Planungsmittel:

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

1

Verbindliche Unterlagen:

- Gestaltungsplan mit Baubereichen Mst 1:500
- Schnitte A und B mit Höhenbegrenzungen
- Sonderbauvorschriften

2

Richtungsweisende Unterlagen:

- Systemgrundriss Mst. 1 : 200
- Modell 1:500

2. Baubereiche

Art. 5

Gestaltungsbereiche: Der Gestaltungsplan sieht 4 Bereiche für 4 Wohnbauten mit Attikageschoss vor.

Art. 6

Baubegrenzungs- linien:

Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern.

Balkone, Vordächer und andere offene Gebäudeteile dürfen Sie um 1.5 m überschreiten

Art. 7

Höhenbegrenzung Geschossigkeit :

Die 4 Baubereiche sind mit einer maximalen Gebäude- und Firsthöhe definiert.

Innerhalb dieser Höhenbegrenzung werden max. bei Bereich A,B,C, ein Kellergeschoss, zwei Geschosse plus Attika, bei Bereich D ein Kellergeschoss 3 Geschosse und ein Attikageschoss geplant. Form und Grösse der Einstellhalle wird im Projekt bestimmt.

Art. 8

Nebenbauten:

Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien im Rahmen des kant. Planungs- und Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich vom Standort und der Materialisierung her gut in die Ueberbauung einfügen.

Art. 9

Architektonische Gestaltung:

1

Die Gestaltung der Anlage hat grundsätzlich den richtungsweisenden Unterlagen des Gestaltungsplanes zu erfolgen.

2

Alle Teile sind gut zu gestalten, 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 und der Farbgebung.

Art. 10

Dachgestaltung:

1

Die Dächer der Mehrfamilienhäuser sind in einem flachgeneigtem Tonnendach auszuführen.
Die Dachrichtung ist Nord-Süd.
Die Dächer können in den Randzonen als Flachdach und max. bis an die Fassadenflucht gestaltet werden.

2

Technische Dachaufbauten wie Kamine, Solaranlagen, Liftüberfahrten usw. dürfen die Höhenbegrenzung überschreiten. Sie müssen sich gut in die Dachlandschaft eingliedern.

Art. 11

Fassadengestaltung: Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural oder in Kombination mit Stahl feingliedrig auszubilden.

Art. 12

Aussenantennen: Die Regelung richtet sich nach der jeweils gültigen Baugesetzgebung

3. Nutzung

Art. 13

Die Grundrissfläche des Attikageschosses darf max. 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Art. 14

Ausnützung:

1

Es gilt die Ausnützung gemäss dem rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement.
($W3 = 0.6 + \text{Gestaltungsplanbonus } 0.05 = 0.65$)
Die anrechenbare Landfläche zur Berechnung der BGF beträgt 8150 m²

2

Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt demnach 5297.50 m².

3

Für jedes Bauvorhaben ist als Bestandteil des Auflageprojektes die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen und die verbleibende Bruttogeschossfläche für die restliche Bebauung zu berechnen (Ausnutzungsbuchhaltung).

4

Ausnützungstransfere zwischen den vier Baubereichen sind zulässig.

Art. 15

Abweichungen:

4

Ausnutzungsabweichungen innerhalb des Gestaltungsplanes gegenüber dem Brutto-Geschossflächenschema sind möglich.

4. Umgebung

Art. 16

Aussenraum- gestaltung, Umgebungs- gestaltung:

1

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist gestützt auf den Gestaltungsplan, ein Umgebungsplan mit der detaillierten Bepflanzung zur Genehmigung einzureichen.

2

Es sollen vorwiegend einheimische Pflanzen und Gehölze verwendet werden.

3

Innerhalb des Gestaltungsplan- Areal sind Spielflächen, resp Erholungsflächen, von mindestens 15% der anrechenbaren BGF anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

4

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Orte für Container und Kompostiermöglichkeiten zu bestimmen.

5. Erschliessung & Parkierung

Art. 17

**Verkehrs-
erschliessung:**

1

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Restparzelle nord-westlich gem. Gestaltungsplan Ein- und Ausfahrt in die Autoeinstellhalle sind in der Situation eingetragen. Es sind mindestens zwei Aussenparkplätze überdeckt auszuführen.

6. Inkrafttreten

Art. 18

Inkrafttretung:

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

Ebikon 20.10.1999

5-fach ausgefertigt

Der Bauherr :

Der Grundeigentümer :

Der Architekt :

Genehmigt mit BzRB-Nr. 1013 vom 26.04.2000

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

DER LANDSCHREIBER

Genehmigt mit RRB Nr. 575 vom 18. April 2000

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Landammann:

Staatsschreiber:

