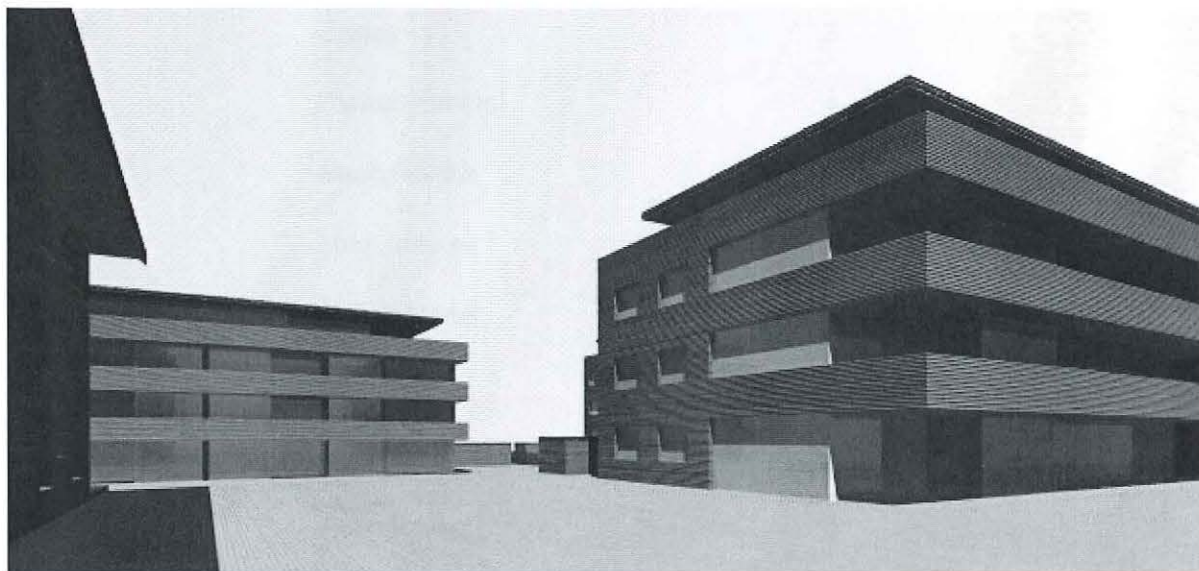




**Suter** Architekten

Thomas Suter, dipl. Architekt HTL Bahnhofstrasse 67 6403 Küssnacht am Rigi Telefon 041 850 10 40 Fax 041 850 15 91

## Gestaltungsplan "KÜFERWEG", 6403 Küssnacht



### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom : 22.06.07 bis 23.07.07

Erlass Bezirksamt Küssnacht mit Beschluss Nr. 235 am: 14.05.08

Der Bezirksammann:  
i.V. Der Statthalter

Der Landschaftsrevisor: Stv.

Genehmigt durch den Regierungsrat Kanton mit Beschluss RRB Nr. 784 am: 1. Juli 2008

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:

## **Inhalt:**

|                |                                       |   |
|----------------|---------------------------------------|---|
| <b>Art. 1</b>  | Rechtsgrundlagen                      | 3 |
| <b>Art. 2</b>  | Geltungsbereich                       | 3 |
| <b>Art. 3</b>  | Zweck                                 | 3 |
| <b>Art. 4</b>  | Planungsmittel                        | 4 |
| <b>Art. 5</b>  | Baubereiche                           | 4 |
| <b>Art. 6</b>  | Hauptbauten                           | 4 |
| <b>Art. 7</b>  | Nebengebäude                          | 5 |
| <b>Art. 8</b>  | Abstände                              | 5 |
| <b>Art. 9</b>  | Nutzung                               | 5 |
| <b>Art. 10</b> | Ausnutzung                            | 5 |
| <b>Art. 11</b> | Gestaltungsgrundsätze                 | 6 |
| <b>Art. 12</b> | Erschliessung                         | 6 |
| <b>Art. 13</b> | Kinderspielplatz/Aussenraumgestaltung | 6 |
| <b>Art. 14</b> | Parkierung                            | 7 |
| <b>Art. 15</b> | Ausnahmen/Festlegungen                | 7 |
| <b>Art. 16</b> | Subsidiäres Recht                     | 7 |
| <b>Art. 17</b> | Inkrafttreten                         | 7 |

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

## Art. 1

**Rechtsgrundlagen:** Der Bezirksrat Küssnacht erlässt gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art 114 ff des Bau- und Zonenreglementes des Bezirks Küssnacht (BR vom 1. Nov. 2006) auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan "Küferweg".

## Art. 2

**Geltungsbereich:** Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan "Küferweg", Situation 1:200, bezeichnete Gebiet. Dieses liegt gemäss Zonenplan (Zonenplan vom 22. Mai 2002) in den Zonen Zentrumszone Z II und Wohn-+Gewerbezone WG4.

## Art. 3

**Zweck:** Der Gestaltungsplan will:

1

Die Grundlagen für eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit verdichteter, qualitätsvoller Bauweise schaffen, 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, Wege, Plätze und Kinderspielplätze) bestimmen.

5

Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

#### **Art. 4**

##### **Planungsmittel:**

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

1

Verbindliche Unterlagen:

- Situationsplan 1:500 auf Grundbuchplan
- Gestaltungsplan Baubereiche 1 : 500 (inkl. Höhenbegrenzungen)
- Sonderbauvorschriften

2

Richtungsweisende Unterlagen:

- Richtprojekt Mst. 1 : 200
- Modell 1 : 500
- Erläuternder Bericht

#### **Art. 5**

##### **Baubereiche:**

Der Gestaltungsplan sieht vier Baubereiche für Hauptbauten (Hochbauten) vor und zwar die Baubereiche A-D (rot). Der Baubereich für die unterirdische Parkgarage ist blau eingezeichnet.

#### **Art. 6**

##### **Hauptbauten**

1

Die Lage und die Anordnung der Hauptbauten sind mittels Baubegrenzungslinien im Grundriss maximal definiert. Die Bestimmungen von 59 Abs. 2 PBG gelten sinngemäss.

2

In den Baubereichen A - D sind 4 Vollgeschosse ab einer Basiskote (jeweils in m.ü.M.) von Haus A + 443.70; Haus B + 443.05; Haus C + 443.90; Haus D + 444.25; (+/- 50 cm) zulässig.

3

Im Baubereich E für die Parkgarage darf die Höhe von min. + 439.32 m.ü. M (best. EH), max. + 441.04 m.ü. M (+/- 50 cm) nicht überschritten werden.

4

Die Grundfläche des vierten Geschosses darf in Abweichung von Art. 37 Abs. 5 BauR max. 75% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen und sich auf drei Seiten bis auf die Fassade des darunterliegenden Geschosses ausdehnen.

6

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

## **Nebenbauten**

### **Art. 7**

Im Grünbereich sind Nebenbauten in Abweichung zu § 61 Abs. 1 PBG nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zugelassen.

### **Art. 8**

## **Abstände**

1

Gegenüber Grundstücken, Gebäuden und Strassen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes sind die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände in den Baubereichen A - D unter Beachtung von § 59, 60 und 62 PBG einzuhalten.

2

Der in Art. 45 BR stipulierte Gewässerabstand ist einzuhalten.

3

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes dürfen die Grenzabstände unter Beachtung der Gebäudeabstände unterschritten werden.

### **Art. 9**

## **Nutzung**

1

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind primär Wohnnutzungen vorgesehen.

2

Dem Gesuch um eine Reduktion des Gewerbeanteils hat der Bezirksrat mit dem Beschluss Nr. 235 vom 14. Mai 2008 unter der Voraussetzung zugestimmt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Voraussetzungen gemäss den Erwägungen im Kap. C.7 des gleichen Beschlusses nachgewiesen werden. Andernfalls ist innerhalb des GP – Perimeters der zonengemässe minimale Gewerbeanteil auszuweisen.

### **Art. 10**

## **Ausnützung**

1

Die gesamte Ausnützung beträgt unter Anrechnung des Bonus von 0.05 gemäss Art. 115 Abs. 2 lit. a) BauR 4'785.80 m<sup>2</sup> BGF (max).

2

Die gesamte Ausnützung gemäss Abs. 1 darf innerhalb des Gestaltungsplangebietes unabhängig der Zonengrenzen in den dafür vorgesehenen Baubereichen konsumiert werden.

## **Art. 11**

### **Gestaltungs- grundsätze**

1

Die Gestaltung der Bauten hat grundsätzlich den richtungsweisenden Unterlagen des Gestaltungsplanes zu folgen.

2

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

3

Die Grünfläche ist mehrheitlich zu begrünen. Befestigte Flächen sind zulässig, soweit sie für die interne Erschliessung oder für Spiel- und Sportflächen notwendig sind.

## **Art. 12**

### **Erschliessung**

1

Das gesamte Gestaltungsplangebiet ist frei vom motorisierten Verkehr. Die Erschliessung der Parkgarage erfolgt über die Kelmattstrasse.

2

Für Fussgänger wird ab den öffentlichen Strassen ein internes Fusswegnetz angelegt.

## **Art. 13**

### **Kinderspielplatz/ Aussenraumgestaltung**

1

Innerhalb des GP-Gebietes ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu errichten, wobei verkehrsfreie Wegflächen (Promenade) sowie der bestehende Kinderspielplatz in die Berechnung miteinbezogen werden.

2

Die definitive Umsetzung dieser Vorgaben ist zusammen mit der Aussenraumgestaltung Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens, in dessen Rahmen ein Umgebungsplan einzureichen ist, aus dem Bepflanzung, Promenadengestaltung, Spielbereich, Umgebungsbauten und Pflanzgärten ersichtlich sind.

## **Art. 14**

### **Parkierung**

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

## **Art. 15**

### **Ausnahmen/ Festlegungen**

Innerhalb des Gestaltungsplanes sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

1

Aufhebung der Überbauungsmasse der Zentrumszone Z II

2

Aufhebung der Überbauungsmasse Wohn-+Gewerbezone WG4

3

Überschreitung der internen Grenzabstände

4

Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05

5

Übertrag der Ausnützung über die Zonengrenzen

6

Überschreitung der Flächenbegrenzung für das oberste Vollgeschoss (BauR Art. 37 Abs. 5) und der Dachschräge (BauR Art. 70 Abs. 3)

7

Aufhebung des Mindestgewerbeanteils in der Zentrumszone ZII (BauR Art. 70 Abs. 2) und in der Wohn- und Gewerbezone WG4 (BauR Art. 80). Dem Gesuch um eine Reduktion des Gewerbeanteils hat der Bezirksrat mit Beschluss Nr. 235 vom 14. Mai 2008 unter der Voraussetzung zugestimmt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Voraussetzungen gemäss den Erwägungen im Kap. C.7 des gleichen Beschlusses nachgewiesen werden. Andernfalls ist innerhalb des GP-Perimeters der zonengemässe minimale Gewerbeanteil auszuweisen.

## **Art. 16**

### **Subsidiäres Recht**

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement (BauR) des Bezirkes Küssnacht vom 1. Nov. 2006, das Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 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.