

Kanton Schwyz
Bezirk Küsnacht am Rigi

Gestaltungsplan „Landi“, Zugerstrasse, Küsnacht

Sonderbauvorschriften

**Grundeigentümer/
Antragsteller**

Missionshaus Bethlehem,
Bethlehemstrasse 10, 6405 Immensee
v.d. fenaco, Hr. Lötscher und Hr. Sommer
Obstfeldstrasse 1, 6210 Sursee

Sursee, 02. November 2005:

[Signature]

Projektverfasser

Strüby Konzept GmbH
Steinbislin 2, 6423 Seewen

Sursee, 02. November 2005:

[Signature]

Publikation:

Öffentliche Auflage vom 11.11.2005 bis 12.12.2005

Erlass:

Bezirksrat Küsnacht am: mit Beschluss Nr.

Im Namen des Bezirksrates:

Der Bezirksammann:

Der Landschreiber:

[Signature]

[Signature]

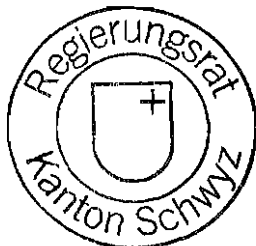
Genehmigung:

Regierungsrat Kanton Schwyz mit Beschluss RRB Nr. 614/2006 am:
16.5.2006

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



[Signature]

[Signature]



STRÜBY

Erfolgreich planen – mit Freude bauen

Ihr Architekturbüro

Strüby Konzept GmbH
Steinbislin
Postfach 57
6423 Seewen

Tel. 041 818 35 70
Fax 041 818 35 79
www.strueby.ch
info@strueby.ch

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Rechtsgrundlagen

- 1.**
Der Bezirksrat erlässt gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Baureglementes des Bezirks Küsnacht, sowie auf Antrag des Grundeigentümers folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Landi“, Zugerstrasse, Küsnacht.
- 2.**
Der Gestaltungsplan stützt sich auf § 24 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz und Art. 85 Abs. 2 und Art. 117 ff. des Baureglementes des Bezirkes Küsnacht.

Zweck und Ziel

Art. 2

Der Gestaltungsplan will:

- 1.**
Die rechtlichen Grundlagen zur Überbauung des Gestaltungsplangebietes und für dessen Erschliessung für den Fahr- und Fussgängerverkehr schaffen.
- 2.**
Die Bauten bezüglich Lage, Grösse und Stellung festlegen.
- 3.**
Die generelle Anordnung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Plätze, etc.) bestimmen.
- 4.**
Die Verkehrs-, Wegführungs-, und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.
- 5.**
Die Möglichkeit zur Öffnung des eingedolten Baches entlang der Zugerstrasse schaffen.

Bestandteile

Art. 3

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen, Der Bericht hat orientierenden Charakter.

Geltungsbereich, Umfang

Art. 4

Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet.

Planungsmittel

Art. 5

1.

Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmittel:

- a) verbindliche
- b) richtungsweisende

2.

Verbindliche Planungsmittel vom 2. November 2005:

- a) Gestaltungsplan: Situationsplan 1:500
- b) Sonderbauvorschriften (SBV)

3.

Richtungsweisende Planungsmittel vom 2. November 2005:

Richtprojekt mit den Plänen:

- a) Grundriss M 1: 200, Plan Nr. 602003-02
- b) Fassaden/ Schnitte M. 1:200, Plan Nr. 602003-03
- c) Kanalisation/ Werkleitungen M 1:500, Plan Nr. 602003-04
- d) Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan

B. Nutzungsweise und Grundmasse

Lärm

Art. 7

Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe richtet sich nach dem BauR Art. 21. des Bezirks Küssnacht am Rigi.

Nutzweise

Art. 8

1.

In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Baubereichen sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen zulässig.

Grünbereiche

Art. 9

1.

Der Grünbereich auf KTN 3116 dient als Übergangsbereich zu den Sportanlagen.

2.

Der Grünbereich entlang der Zugerstrasse kann für die Renaturierung des eingedolten Baches und/ oder der Erweiterung der Kantonsstrasse beansprucht werden.

Grundmasse

Art. 10

In den Baubereichen sind folgende Grundmasse einzuhalten:

	Bau- bereich	max. Gebäu- de- höhe (m.ü.M)	max. First- höhe (m)	max. Gebäude- länge (m)
Gewerbe- / Dienst- leistungsbauten	Verkauf	457.00	13.0	80.0
	Tankstelle	455.50	6.0	40.0

Überbauungsziffer

Art. 11

Die Überbauungsziffer gemäss Art. 35 BauR wird auf 50% festgelegt.

**Grenz- und Gebäude-
abstände**

Art. 12

1.

Gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ist der gesetzliche Grenzabstand von 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m einzuhalten.

2.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind im Rahmen des Gestaltungsplanes geringere Abstände als jene des PBG zulässig.

Nebenbauten

Art. 13

Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

**Bepflanzung
Umgebungsgestaltung**

Art. 14

1.

Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zulässige.

2.

Entlang der Zugerstrasse richtet sich die Bepflanzung nach der Renaturierung des Baches.

C. Verkehr

**Zufahrt ab Zuger-
strasse**

Art. 15

1.

Die Lage der Zufahrt zum Grundstück ab der Zugerstrasse ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

2.

Der im Situationsplan vorgeschlagene Kreisel entspricht dem Planungsstand des Tiefbauamtes des Kantons Schwyz (Stand Oktober 2005).

**Rad- und Fussweg
zwischen Arther-
und Zugerstrasse**

Art. 17

Die Lage des im Situationsplan 1:500 eingetragenen Rad- und Fussweg ist nur schematisch.

Parkierung

Art. 18

1.

Die Lage und Anordnung der Parkierungsflächen orientieren sich nach dem Situationsplan M 1:500.

2.

Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze ist auf die SN Norm 641400 abzustellen. Die Pflichtparkplätze sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

D. Ver- und Entsorgung

Art. 19

1.

Die Ver- und Entsorgung orientiert sich nach den vorhandenen Leitungen gemäss Richtprojekt.

2.

Soweit möglich ist das Regenwasser versickern zu lassen, oder es sind die notwendigen Retentionsmassnahmen zu treffen.

E. Schlussbestimmungen

Ergänzendes Recht

Art. 20

Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes des Bezirks Küssnacht am Rigi vom 20. Mai 2002 und des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 1. Januar 1997.

Inkrafttreten

Art. 21

Dieser Gestaltungsplan wird durch den Bezirksrat von Küssnacht am Rigi auf Antrag des Grundeigentümers erlassen und tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.