

Bezirk Küssnacht am Rigi

Gestaltungsplan „Langweid“ Sonderbauvorschriften

15.04.2011, revidiert: 04.05.2012

Öffentliche Auflage: 6. bis 26. Mai 2011

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 252 vom 30. Mai 2012

Namens des Bezirksrates:
Der Bezirksammann:



Kaiser Stefan



Der Landschreiber:



Lüönd Wolfgang

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 788 vom 14. August 2012

Im Namen des Regierungsrates:
Der Landammann:



Der Staatsschreiber:



Die Grundeigentümerschaft:

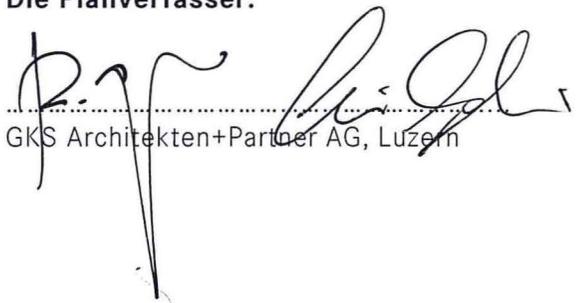


GB Nr. 1534 und 1676



GB Nr. 3881

Die Planverfasser:



GKS Architekten+Partner AG, Luzern

GKS

1. Einleitende Bestimmungen

Zweckbestimmung	Art. 1 Der Gestaltungsplan „Langweid“ regelt die Bauweise, die Erschliessung und die Freiraumgestaltung.
Perimeter	Art. 2 Der Perimeter des Gestaltungsplanes „Langweid“ ergibt sich aus der Begrenzung im Situationsplan (GB Nr. 1534, 1676 und 3881).
Bestandteile	Art. 3 <ol style="list-style-type: none">1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:<ul style="list-style-type: none">- Situationsplan 1:500- Schemaschnitte 1:500- Sonderbauvorschriften2 Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:<ul style="list-style-type: none">- Planungsbericht: Richtprojekt „Langweid“ Grundrissnachweis, Schnitte, Visualisierungen, Modell- Lärmschutzgutachten vom 25.11.2010
Rechtsgrundlagen	Art. 4 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes des Bezirks Küssnacht am Rigi (BauR) und die kantonalen Vorschriften.
Unter- und Überbaurecht	Art. 5 Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch anzumerken.

2. Arealstatistik, Ausnützung

Art.6

Arealgrösse/aGf-Nachweis Der Gestaltungsplan „Langweid“ umfasst folgende Flächen:

Arealfläche Nr. 1534:	2`010 m ²
Arealfläche Nr. 1676:	654 m ²
Arealfläche Nr. 3881:	861 m ²
Erschliessungsfläche in Abzug:	306.2 m ²
Zonengemässe Ausnützungsziffer:	0.30
AZ - Bonus	0.05
Theoretisch zulässige aGf:	1'126.5 m ²
Frei- und Spielflächen (15% der aGf) :	168.9 m ²

Art.7

- Zulässige Ausnützung
- 1 Das im Gestaltungsplan „Langweid“ zulässige Bauvolumen ergibt sich aufgrund der nachfolgenden Zuordnungen der aGf auf die einzelnen Baubereiche, die Baubereichsbegrenzungen und die zulässigen Geschosse.
 - 2 Die zulässigen aGf für den Gestaltungsplan „Langweid“ beträgt:

- Baubereich 1A	684.5 m ²
- Baubereich 1B	185.0 m ²
- Baubereich 2	257.0 m ²
- Gesamtausnützung (aGf) GP Langweid:	1'126.5 m ²
 - 3 Die auf einem Baubereich nicht voll ausgeschöpfte aGf (max. 10%) kann im Rahmen des Bauprojektes auf jeweils die anderen zwei Baubereiche übertragen werden und umgekehrt.

3. Bauvorschriften

Koten	Art.8 Die Koten des obersten Vollgeschosses (OK Dach VG) sowie des Attikageschosses (OK Dach Attika) sind im Situationsplan und in den Schemaschnitten für jeden Baubereich festgelegt. Abweichungen von diesen Koten dürfen maximal ± 50 cm betragen.
Bauten innerhalb der Baubereiche	Art.9 <ol style="list-style-type: none">1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.2 Die Baubereiche werden durch die Baubegrenzungslinie (Gebäude liegt auf oder beliebig hinter der Baulinie) begrenzt.3 Hauszugänge haben orientierenden Charakter.4 Vorspringende Gebäudeteile mit maximal 1.50 m Ausladung über den Baubereich sind gemäss PBG §59 zulässig.
Bauten ausserhalb der Baubereiche	Art.10 Ausserhalb der Baubereiche dürfen kleinere Nebenbauten und Anlagen wie gedeckte Veloabstellplätze, Containerplätze, Pergolas, Schwimmbassins und dergleichen unter Vorbehalt von PBG §66 und BauR Art.45 bewilligt werden, und diese sind dem architektonischen Ausdruck der Siedlung anzupassen.
Ausnahmen	Art.11 Folgende Abweichungen von den Bauvorschriften sind zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Abweichungen von der max. Gebäudelänge in der WL gemäss Situationsplan.- Erhöhung der AZ um 0.05- Bau einer einfachen Brücke über den Bach innerhalb des Seeuferabstandes
Gebäude- und Firsthöhen	Art.12 <ol style="list-style-type: none">1 Die Zonenbestimmungen für Gebäude- und Firsthöhen sind einzuhalten.2 Ein zusätzliches Attikageschoss / Dachgeschoss über den Vollgeschossen ist zulässig unter Vorbehalt von BauR Art.37.
Dachform/Dachgestaltung	Art.13 Die Bauten in den Baubereichen 1A, 1B und 2 haben ein Flachdach. Die nicht begehbaren Dachflächen sind zu gestalten und gemäss einem Pflanz- & Umgebungskonzept zu begrünen.
Terraingestaltung	Art.14 Das gestaltete Terrain muss bezüglich der Höhenlage zwingend gemäss den Schemaschnitten angeordnet werden. Es darf maximal um ± 50 cm abgewichen werden.

Art. 15
Baumbestand Der bestehende Baum innerhalb des Seeuferabstandes auf der Parzelle KTN 1534 ist zu erhalten.

Art. 16
Bepflanzung 1 Es sind zwei einheimische, standortgerechte Hochstämme (zum Beispiel Erle) gemäss dem Situationsplan zu pflanzen.
2 Es sind am Gebäude grossflächige Bepflanzungen in Form von begrünten Dachlandschaften und massiven Brüstungselementen mit unterschiedlicher, einheimischer Bepflanzung (gemäss Richtprojekt) vorzusehen.

4. Entwässerung, Bach, Grünräume, Plätze

Art. 17
Entwässerung Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Art. 18
Bachbereich 1 Der bestehende Bach wird zwischen den Baubereichen 1A und 1B freigelegt. Der Abstand zwischen den Baubereichen 1A und 1B beträgt 12m.
2 Der Bachbereich (Gewässerraum) ist bezüglich Geländeform, Bachquerschnitt (Gewässermorphologie), Bodenaufbau und Bepflanzung naturnah zu gestalten. Dies ist in einem detaillierten Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.
3 Um die Zugänglichkeit aller Spiel- und Ruheflächen gewährleisten zu können, ist ein Neubau einer Fussgängerbrücke im Bereich des bestehenden freigelegten Baches zulässig.

Art. 19
Uferschutzzone / Gewässerabstand Die Uferschutzzone vor den Baubereichen 1A, 1B und 2 unterteilt sich in die privaten, halböffentlichen Spiel- und Ruheflächen und dem Bachbereich mit naturnaher Gestaltung gemäss dem Situationsplan.

Art. 20
Spiel- und Ruheflächen 1 Die Spiel- und Ruheflächen dienen dem Aufenthalt und sind im Situationsplan als private und halböffentliche Spiel- und Freiflächen ausgewiesen.
2 Für die Gestaltung, Bodenbedeckung und Bepflanzung gibt der Planungsbericht die Richtschnur vor. Die Begrenzungen der einzelnen Nutzungs- und Gestaltungsflächen im Plan haben nur begleitende Bedeutung. Die Details sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

- Spielplatzfläche mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten
- Art.21**
- 1 Die Spielplatzfläche mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten gemäss dem Situationsplan dient als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich und ist allgemein zugänglich. Die Details sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.
 - 2 Für die Gestaltung, Bodenbedeckung und Bepflanzung gibt der Planungsbericht die Richtschnur vor. Die Begrenzungen der einzelnen Nutzungs- und Gestaltungsflächen im Plan haben nur begleitende Bedeutung.

5. Erschliessung, Zugänge, Parkierung

- Erschliessungsbereich, allgemeine Notzufahrt
- Art.22**
- 1 Die im Situationsplan dargestellten Flächen zur Einwässerung der Boote haben begleitenden Charakter; Abweichungen sind zulässig.
 - 2 Die Flächen sind in Ihren Belagsarten frei, jedoch sickerfähig auszuführen.
 - 3 Im Bereich der Rampe ist als Schutz vor Überschwemmungen eine offene, wasserabführende Rinne vorzusehen.

- Vorplätze / Hauszugänge
- Art.23**
- Die privaten Vorplätze und Hauszugänge sind in Ihren Belagsarten frei.

- Fussgängeranbindung
- Art.24**
- 1 Die Fussgängeranbindungen gemäss dem Situationsplan haben orientierenden Charakter.
 - 2 Die Fussgängeranbindungen müssen in den Bereichen der Feuerwehzufahrt so ausgebildet sein, dass sie für die Feuerwehr und andere schwere Fahrzeuge (16t) befahrbar sind.
 - 3 Die wegbegleitenden Flächen müssen entlang der Feuerwehzufahrt auch so ausgeführt werden, dass sie für die Feuerwehr und andere schwere Fahrzeuge (16t) befahrbar sind.

- Parkierung
- Art.25**
- 1 Alle Parkplätze dürfen nur in den dafür vorgesehenen Flächen gemäss Situationsplan angeordnet werden. Die projektierten Parkplätze im EG sind in einer Einstellhalle zu realisieren.
 - 2 Die Lage des Rampenbauwerks ist im Situationsplan dargestellt.
 - 3 Die Durchfahrtsrechte sind für die Baubereiche 1A, 1B und 2 und die Nachbarparzellen 1979 und 3882 im Rahmen der ersten Baubewilligung grundbuchlich zu sichern.

Containerstandorte **Art.26**
Der Containerstandort der Wohnungen im Gestaltungsplangebiet „Langweid“ befindet sich auf dem Dachgeschoss und ist im Situationsplan mit orientierendem Charakter festgelegt.

6. Beleuchtung, Beschriftung

Quartierbeleuchtung/
-beschriftung **Art.27**
Die Aussenbeleuchtung und -beschriftung bestimmen die Grundeigentümer mit dem Bezirk Küssnacht am Rigi im Rahmen der Baubewilligung.

7. Energiekonzept

Energieträger **Art.28**
1 Fossile Energieträger dürfen nicht verwendet werden, es müssen erneuerbare Energien eingesetzt werden.
2 Für die gesamte Bebauung gelten die Energiewerte gemäss Minergie-Standard.

8. Lärmschutz

Lärmschutznachweis **Art.29**
1 Die Anforderungen an den Lärmschutz richten sich nach der Lärmschutz-Verordnung Art. 31 (Einhaltung Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe ES III).
2 Der Lärmschutz-Nachweis vom 25.11.2010 (Planteam GHS AG) ist integrierter Bestandteil des Gestaltungsplanes „Langweid“.
3 Erfolgen in einer Gestaltungsplan-Änderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Anpassungen, so ist wiederum mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die neuen Massnahmen einen gleichwertigen Lärmschutz gewährleisten.

9. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten **Art.30**
Der Gestaltungsplan „Langweid“ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Planungsbericht **Anhang:**
Richtprojekt „Langweid“
Gesamtkonzept „Langweid“
Grundrissnachweise, Schnitte
Visualisierungen Bestand, Richtprojekt