



Gestaltungsplan "LITZI", 6403 Küssnacht



SONDERBAUVORSCHRIFTEN ANPASSUNG GEMÄSS REGLEMENT VOM 01. NOVEMBER 2006

Öffentliche Auflage vom : 26.01...... bis 26.02.07

Erlass Bezirksrat Küssnacht mit Beschluss Nr. 157.....am: 25.04.07.....

Der Bezirksammann:

G. Küssnacht

Der Landschaftsarchitekt:

V. Küssnacht

Genehmigt durch den Regierungsrat Kanton mit Beschluss RRB Nr. 938 am: 3. Juli 2007

Der Landammann:

Oliver Schenker



Der Staatsschreiber:

Staatsschreiber

Inhalt:

Art.1	Rechtsgrundlagen	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck	3
Art. 4	Planungsmittel	3/4
Art. 5	Baubereiche	4
Art. 6	Hauptbauten	4
Art. 7	Nebenbauten	5
Art. 8	Bereich Lärmschutzbauten	5
Art. 9	Abstände	5
Art. 10	Nutzung	5
Art. 11	Ausnützung	6
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze	6
Art. 13	Erschliessung	6
Art. 14	Parkierung	6
Art. 15	Ausnahmen/Festlegungen	7
Art. 16	Subsidiäres Recht	7
Art. 17	Inkrafttreten	7
Anhang 1	Unterschriften der Eigentümer	8

Anpassungen sind rot und kursiv dargestellt!

Art.1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art. 117 ff. des Baureglementes des Bezirkes Küssnacht (BR) vom ~~01.11.2007~~ sowie auf ~~2006~~ Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Litzi“.

Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Nr. 127-1 gekennzeichneten Gestaltungsplangebiets.

Art 3

Zweck

Die Gestaltungsplanung will:

1. Die Möglichkeiten für eine qualitativ hoch stehende Wohnsiedlung schaffen.
2. Eine bauliche Ergänzung, die mit den umliegenden Gebäuden und der ufernahen Umgebung in einer guten Beziehung steht.
3. Die Voraussetzungen für eine parkartige Umgebungsgestaltung festlegen.
4. Die Bauten bezüglich Lage, Grosse und Stellung festlegen.
5. Die generelle Anordnung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Plätze, etc.) bestimmen.
6. Die Verkehrs-, Wegführungs-, und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Art. 4

Planungsmittel

1. Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmittel:
 - a) verbindliche
 - b) richtungsweisende

2.

Verbindliche Planungsmittel vom 19. August 2005:

a) Gestaltungsplan: Situation + Schnitt M. 1:500, Plan Nr. 127 -1

b) Sonderbauvorschriften (SBV)

3.

Richtungsweisende Planungsmittel vom 19. August 2005:

Richtprojekt mit den Plänen:

a) Situation Erdgeschoss / Umgebung M 1200, Plan Nr. 127-2

b) Grundrisse/ Fassaden/ Schnitt M 1:200, Plan Nr. 127-3

c) Bericht zum Gestaltungsplan

d) Modellfoto

Art. 5

Baubereiche

Das GP-Konzept sieht vier Baubereiche für Hauptbauten vor und zwar die Baubereiche A - D (schwarz). Entlang der Luzernerstrasse liegt ein Baubereich E (blau) für die Parkgarage.

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 - C sind 3 Vollgeschosse ab einer Basiskote von 437.00 m (+/- 50 cm) zulässig. Vorbehalten bleibt Art- 9 Abs. 1 dieser Vorschriften.

3.

Im Baubereich D dürfen Bauten die Höhe von 444.70 m nicht überschreiten. Vorbehalten bleibt Art. 9 Abs. 1 dieser Vorschriften.

4.

Im Baubereich E für die Parkgarage darf die Höhe von 437.00 m (+/- 50 cm) nicht überschritten werden.

5.

Oberhalb dem letzten zulässigen Vollgeschoss ist 1 Dachgeschoss zulässig. Die Grundfläche der Dachgeschosse darf in Abweichung von *neu Art. 37 Abs. 5* (alt: Art. 40 Abs. 3) BauR max. 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

6.

Technisch bedingte Dachaufbauten oberhalb des letzten zulässigen Geschosses oder der maximalen Kote gemäss Abs. 3 dürfen nicht höher als 0.65 m sein.

Art. 7

Nebenbauten

Im Grünbereich G Erholung sind Nebenbauten zulässig. Im Grünbereich G_{Park} sind Nebenbauten in Abweichung zu § 61 Abs. 1 PBG nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

Art. 8

Bereich Lärmschutzbauten

Damit die Wohnanlage optimal vor Strassenlärm geschützt werden kann, sind Lärmschutzbauten zu errichten. Die Lage der Lärmschutzbauten richtet sich nach dem Situationsplan M 1:500. Die erforderliche Höhe und Materialisierung ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Lärmschutznachweis aufzuzeigen.

Art. 9

Abstände

- 1.**
Gegenüber Grundstücken und Strassen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes sind die Grenz- und Strassenabstände in den Baubereichen A - D unter Beachtung von § 59, 60 und 62 PBG einzuhalten.
- 2.**
Die im Situationsplan mit „Baubegrenzungslinie Parkgarage“ aufgeführte Baubegrenzungslinie darf entlang der Luzernerstrasse abweichend von § 41 Abs. 1 lit. a StrVo überbaut werden, falls vom Strassenträger eine Ausnahmegewilligung gemäss § 42 StrVo erteilt werden kann.
- 3.**
Die im Situationsplan mit „Baubegrenzungslinie Parkgarage“ aufgeführte Baubegrenzungslinie darf entlang der Grenze zu KTN 1174 überschritten werden, sofern der fehlende Grenzabstand gemäss § 62 PBG von KTN 1174 mittels Dienstbarkeit übernommen wird.
- 4.**
Innerhalb des Gestaltungsplangebietes dürfen die Grenzabstände unter Beachtung der Gebäudeabstände unterschritten werden.

Art. 10

Nutzung

- 1.**
Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind primär Wohnnutzungen vorgesehen.
- 2.**
Dienstleistungsbetriebe sind nur im Umfang von max. 10% der gesamten Bruttogeschossfläche zulässig. Gewerbenutzungen sind unzulässig.

Art. 11

Ausnützung

1.
Die gesamte Ausnützung beträgt unter Anrechnung des Bonus von 0.05 gemäss *neuem Art. 115 Abs. 2 lit. a* (alt: Art. 118 Abs. 2 lit. a) *BauR 3'541,50 m2 BGF*.

2.
Die gesamte Ausnützung gemäss Abs. 1 darf innerhalb des Gestaltungsplangebietes unabhängig der Zonengrenzen in den dafür vorgesehenen Baubereichen konsumiert werden

Art. 12

Gestaltungs- grundsätze

1.
Mit Ausnahme von Nebenbauten sind sämtliche Gebäude mit Flachdächern zu versehen.

2.
Die seeseitigen Abschlusswände der Parkgarage sind zu begrünen.

3.
Die Farbgebung und Materialisierung der Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebietes hat sich an ortsüblichen Mustern zu orientieren und ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

4.
Die Grünfläche G_{Erholung} ist mehrheitlich zu begrünen. Befestigte Flächen sind zulässig, soweit sie für die interne Erschliessung oder für Spiel- und Sportflächen notwendig sind.

5.
Die Grünfläche G_{Park} ist ausschliesslich zu begrünen und so zu bepflanzen, dass ein parkartiger Gesamterscheinung entsteht.

Art. 13

Erschliessung

1.
Die Erschliessung der Parkgarage erfolgt über die Litzistrasse und die Erschliessung des Baubereiches D ab der Quaistrasse.

2.
Für Fussgänger wird ab den öffentlichen Strassen ein internes Fusswegnetz angelegt.

Art. 14

Parkierung

Die Bemessung der Pflichtparkplätze richtet sich nach *neuem Art. 28 ff. BR* (alt: Art. 26 ff. BR).

Art. 15

Ausnahmen/ Festlegungen

Innerhalb des Gestaltungsplanes sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

1.
Aufhebung der Überbauungsmasse der Zentrumszone ZU
2.
Aufhebung der Überbauungsmasse Wohnzone W3
3.
Überschreitung der internen Grenzabstände
4.
Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05
5.
Übertrag der Ausnützung über die Zonengrenzen

Art. 16

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirkes Küssnacht vom **01.11.2006**, das Planungs- und Baugesetz vom 14.05.1987 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.

GESTALTUNGSPLAN „L I T Z I“ 6403 KÜSSNACHT AM RIGI

ANHANG 1

ANPASSUNG SONDERBAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS REGLEMENT VOM 01. NOVEMBER 2006

Parzellen – Nummern:

1175. 1177,3933

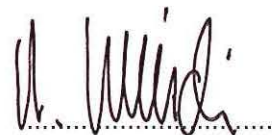
Grundeigentümer:

Reduzierte EG Kohler
bestehend aus:
Heinrich Kohler
Rudolf Kohler
Werner Kohler

Unterschrift:

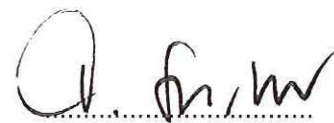
vertreten durch:

Kost Holzbau AG
Josef Kost
(Verwaltungsratspräsident)
Zugerstrasse 9
6403 Küssnacht



Planer / Architekt:

Suter Architekten
Bahnhofstrasse 67
6403 Küssnacht am Rigi



Küssnacht, 19. Januar 2007

Gestaltungsplan "LITZI", 6403 Küssnacht

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

öffentliche Auflage vom :. bis

Erlassen durch den Bezirksrat Küssnacht mit Beschluss Nr. am:..

Im Namen des Bezirksrates:

Der Bezirksammann;

Der Landschreiber:

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss RRB Nr. am:.,

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber: