

Gestaltungsplan "Oberdorf 22", Küssnacht am Rigi

Gesuchsteller: Rosa + Josef Sidler Mehr Oberdorf 22 6403 Küssnacht
Grundeigentümer: Rosa + Josef Sidler Mehr Oberdorf 22 6403 Küssnacht
Bauobjekt: Ersatzneubau Oberdorf 22 6403 Küssnacht
Standort: KTN 1050, 1305, 1306, Oberdorf, Küssnacht

Öffentliche Auflage:15. Januar 2010 bis 4. Februar 2010.....

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 263. vom ...2. Juni 2010...

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann

Der Landschreiber


Hans Kathriner



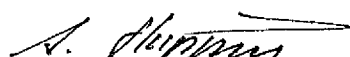

Wolfgang Lüönd

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 147. vom 8. Februar 2011

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann

Der Staatsschreiber

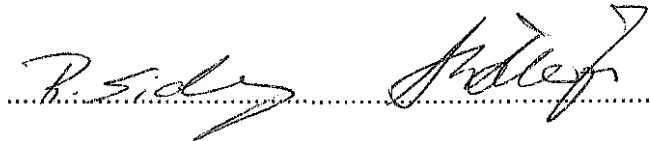






Grundeigentümer KTN 1050
und
Gesuchsteller:

Rosa und Josef Sidler-Mehr
Oberdorf 22
6403 Küssnacht am Rigi



Grundeigentümer KTN 1305:

Eduard Sidler
Rosengarten 25
6403 Küssnacht am Rigi



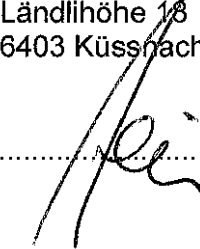
Grundeigentümer KTN 1306:

Josef Holzgang
Rosengarten 23
6403 Küssnacht am Rigi



Planverfasser:

Markus Sidler
Ländlihöhe 18
6403 Küssnacht am Rigi



A Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Oberdorf 22 Küssnacht

Art. 1 Geltungsbereich / Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist in Plan Nr. OKü 001 dargestellt und umfasst die folgenden Parzellen:

KTN 1050	683 m ²
KTN 1306	337 m ²
KTN 1305	227 m ²
Gesamtfläche:	1'247 m²

Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Als Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

- a) Situationsplan OKü-001 mit Baubereichen Mst 1 : 200
- b) Höhenangaben im Plan Baubereich Neubau
- c) Sonderbauvorschriften Oberdorf 22 Küssnacht

Als orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

- d) Grundrisse OKü-002 Mst 1 : 200
- e) Schnitte / Fassaden OKü-003 Mst 1 : 200
- f) Modell 1 : 200

Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt das gültige Baureglement (BauR) des Bezirks Küssnacht zum Zeitpunkt der Publikation.

Art. 4 Zweckbestimmung

Der Gestaltungsplan Oberdorf 22 bezweckt:

- a) die Erstellung eines Ersatzneubaus Oberdorf 22 und Schopf auf der Parzelle 1050.
- b) eine hohe gestalterische Qualität.
- c) eine für das Quartier neue und attraktive Identität.
- d) eine energiesparende Bauweise.

Art. 5 Ausnahmen

Folgende Abweichungen von der Normalbauweise sind zulässig:

- a) Unterschreitung Bachabstand gemäss Baubereich „Neubau Oberdorf 22“.
- b) Maximale Gebäudehöhe gemäss Art. 6.5 der Sonderbauvorschriften

Art. 6 Bau- und Nutzungsbestimmungen

- 6.1 Nutzweise** Der dreigeschossige Neubau Oberdorf 22 soll als Wohnbau genutzt werden.
- 6.2 Baubereiche
Neubau:** Neubauten sind nur innerhalb der im Plan OKü-001 ausgewiesenen Baubereich Neubau zulässig. Mit Ausnahme eines möglichen Vordaches dürfen die Baubereiche nicht überschritten werden.

Ausserhalb der Baubereiche dürfen mit Ausnahme von pergola-ähnlichen Bauten im Grünbereich keine Hochbauten erstellt werden.
- 6.3 Geschosse:** Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind im Baubereich Oberdorf 22 drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erlaubt.
- 6.4 Firsthöhe:** Folgende Höhenkoten dürfen nicht überschritten werden:

Firsthöhe: max. 14.10 = max. 460.50 m.ü.M
- 6.5 Gebäudehöhe:** Die maximalen Gebäudehöhen beschränken die Höhenkote des Kniestocks (Schnittpunkt Dach / Kniestock):

Nordseite: max. 9.10m = max. 456.50 m.ü.M.
Südseite: max. 10.30m = max. 456.50 m.ü.M.
- 6.6 Dachgestaltung:** Der Neubau soll ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 40 und 45 Grad erhalten. Der südseitige Baubereich Balkone darf als begehbare Flachdach (Terrasse Dachwohnung) erstellt werden.

Dachlukarnen auf der Nord- und Südseite dürfen gesamthaft eine Länge von max. 1/3 der Fassadenlänge betragen. Sie sind in ihrer Form und Detaillierung gleichartig zu gestalten.

Dachflächenfenster sind ergänzend in den Wohn- / Schlafräumen und im Treppenhaus erlaubt.
- 6.7 Energiestandard:** Die Gebäudehülle soll mindestens im Minergiestandard erstellt werden.
- 6.8 Parkierung** Die Parkierung erfolgt entlang der Grenze zu KTN 1304
- 6.9 Umgebung:** Die definitive Umgebungsgestaltung muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens präzisiert werden.

6.10 *Retention:* Das anfallende Meteorwasser ist überall wo technisch und wirtschaftlich möglich versickern zu lassen.

6.11 *Baubereich bestehend:* Für Baumassnahmen gelten die Bestimmungen des BauR.

Art. 7 Inkrafttreten Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.