

Gestaltungsplan	Obstgarten Nr. 2/1986 (Abänderung)
Bauobjekte	Wohnüberbauung
Standort	Überbauung „Obstgarten“, 6402 Merlischachen

Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan

Der Bezirksrat erlässt gestützt auf § 30 des kant. Planungs- und Baugesetzes nachfolgende Sonderbauvorschriften zum Quartiergestaltungsplan „Obstgarten“.

Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

Zweck Diese Sonderbauvorschriften bezwecken eine einheitliche, geordnete und ansprechende Überbauung des Gebietes Obstgarten sowie die Regelung der Infrastrukturerschliessung in diesem Gebiet.

Art. 2

Geltungsbereich Die Sonderbauvorschriften gelten für folgende Pläne:

- Gestaltungsplan 1:500 (Eingang 17.03.1987)
- Schemaschnitte A, D, E (Eingang 13.01.1987)
- Einmündung Pilatusstrasse
(Plan Baudepartement des Kantons Schwyz vom 04.11.1981)

Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 3

Gestaltung Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat im ganzen Quartier nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

Die Material- und Farbgebung bedarf der Zustimmung und Begutachtung der örtl. Natur- und Heimatschutzkommission. Auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde sind Material- und Farbmuster am Bau anzubringen.

Art. 4

Dachform

Die Bauten des Types A, B, C und E sind mit Giebeldächern zu versehen. Die Firstrichtung hat der Hauptflucht der Fassade gemäss Gestaltungsplan zu entsprechen (wie auf dem Situationsplan 1:500 vom 13.01.1987 dargestellt).

Dachaufbauten oder Einschnitte sind nur zulässig, wenn sie technisch bedingt sind, ihre Grundfläche darf 5.00 m² pro Dachfläche und pro Objekt nicht übersteigen. Sie sind in der Dachfarbe zu verkleiden.

Die Bauten des Types C werden einheitlich mit querstehenden Giebeldächern versehen (Firstverlauf senkrecht zum Hang).

Art. 5

Material- und Farbgebung, Bepflanzung

Die Überbauung ist so zu gestalten, dass eine harmonische und einheitliche Wirkung ohne aufdringliche Effekte erreicht wird. Die einzelnen Bauten haben sich den Nachbarbauten anzupassen sowie auf die Landschaft Rücksicht zu nehmen.

Fassade: Verputz nur in gebrochenen, gedämpften Farbtönen oder Sichtmauerwerk, Holzteile mit einem Anteil von 10 % der Fassadenflächen, dunkel behandelt; Geländer, Blenden etc. nur in matten, nichtglänzenden Materialien.

Schrägdächer: Ausschliesslich mit braunen Ziegeln oder gleichwertigem Material gedeckt (ev. Eternitschiefer).

Freistehende Hochstämme dürfen auch innerhalb der ZGB-Abstände und in standortgerechten Arten gepflanzt werden. Pro 200 m² BGF bzw. pro Wohnbaute ist mindestens ein Hochstämmer zu pflanzen (Pflanzhöhe mindestens 3.00 m).

Art. 6

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind im Interesse einer möglichststen Schonung der Landschaft auf ein Minimum zu beschränken. Vorbehalten bleibt die Aufschüttung im Bereich der Parzellen 3129/3128/3127/3126 gemäss Plan und Bewilligung vom 23. September 1982 (Baugesuch Nr. 85/81).

Im übrigen gelten die baugesetzlichen Vorschriften.

Art. 7

Aussichtspunkte

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Aussichtspunkte sind allgemein zugänglich zu halten und dürfen durch Pflanzen etc. nicht in der wichtigsten Aussichtsrichtung beeinträchtigt werden.

Art. 8

Lärmschutz

Der im Gestaltungsplan eingetragene Erdwall ist als Lärmschutz gegen Kantonsstrasse und Bahn gedacht. Für die Ausführung gilt der Regierungsratsentscheid vom 21. April 1980. Der Lärmwall muss zwingend bei jeder Bauetappe erstellt werden.

Art. 9

Gemeinschaftsparzellen

Die im Plan bezeichneten Gemeinschaftsparzellen sind als Parkierungs- und Spielplätze, Aussichtspunkte und Erholungsanlagen für alle Anwohner vorgesehen und dürfen dauernd nicht für Wohnzwecke verwendet werden (siehe Genehmigung Erschliessungsstrasse 1-3, Baukommissionsbeschluss Nr. 273/1981 resp. Bezirksratsbeschluss Nr. 257 vom 4. November 1981).

Kleinbauten wie Spielhütten etc. dürfen eine Dachfirsthöhe von 3.50 m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen.

An den bezeichneten Stellen ist ein Abstellplatz für Container freizuhalten.

Erschliessung

Art. 10

Pilatusstrasse

Die Pilatusstrasse ist gemäss Bebauungsplan Merlischachen-Burg-Sumpf auszubauen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6.00 m zuzüglich 2 Trottoirs von je 1.50 m Breite (Totalbreite 9.00 m). Im südwestlichen Bereich (schraffierte Fläche) kann vorläufig auf den Strassenausbau verzichtet werden.

Art. 11

Erschliessungsstrasse

Die Erschliessungsstrasse 1-3, Parzellen Kat. Nr. 3123/3124/3125, müssen gemäss Genehmigung Erschliessungsstrasse 1-3, Baukommissionsbeschluss Nr. 257 vom 4. November 1981, ausgebaut werden. Auf der Erschliessungsstrasse ist das Parkieren von Autos verboten. Die erforderliche Signalisation ist aufzustellen.

Der Baulinienabstand ab den Erschliessungsstrassen hat mind. 3.00 m zu betragen.

Art. 12

Fusswege und Trottoirs

Die im Plan vorgesehenen Fusswege und Trottoirs sind inkl. der Verbindung ab Kehrplatz 3 zum Bachtobelweg allen Bewohnern des Gestaltungsplanareals zugänglich.

Die Grundeigentümer gewähren dem Bezirk das öffentliche Fusswegrecht auf dem Fussweg entlang dem Bachtobel mit Unterhaltungspflicht gemäss vertraglicher Regelung. Das öffentliche Fusswegrecht wird auch auf den Trottoirs Pilatusstrasse gewährt. Diese Wege sind als Fusswege in das Verzeichnis der öffentlichen Wege aufzunehmen.

Art. 13

Besucherparkplätze

Die 3 Besucherparkplätze auf Parzellen Kat. Nr. 3123/3124/3125 sind für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und gelegentliche Besucher bestimmt. Sie dürfen nicht durch Anwohnerfahrzeuge belegt werden.

Art. 14

Strassenbeleuchtung

Die Quartierstrassen sind angemessen mit einer Beleuchtung zu versehen. Alle Eigentümer gestatten das Erstellen entsprechender Kandelaber auf ihren Parzellen.

Art. 15

Durchleitungsrechte

Alle Eigentümer gestatten sich gegenseitig das unentgeltliche Durchleitungsrecht für Abwasser, Wasser, Strom, Telefon- und Fernseekabel usw. TV-Einzelantennen dürfen nicht erstellt werden, es ist der Anschluss an die TV-Gemeinschaftsantennenanlage Küssnacht vorzunehmen.

Art. 16

Fusswegrechte

Alle Eigentümer gestatten sich gegenseitig den Zugang zu den Kinderspielplätzen auf Parzellen Kat. Nr. 3133 und 3126.

Zonenvorschriften

Art. 17

Ausnützung

Die Ausnützung beträgt für das Gebiet oberhalb der Pilatusstrasse 0.45, für das Gebiet unterhalb der Pilatusstrasse 0.35. Die im Quartiergestaltungsplan umschriebenen Bruttowohn-geschossflächen der einzelnen Häuser sind als Maximum verbindlich (Flächenverzeichnis).



Genehmigt mit RRB Nr. 1743 vom 14. November 2006

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Landammann:

[Signature]

Staatsschreiber:

[Signature]

Art. 18

Bauweise

Für Hochbauten sind die im Gestaltungsplan bezeichneten Standorte und die entsprechenden talseitigen Fassadenfluchten massgebend (Lageänderungen bis zu 2.00 m sind zulässig). Ausgenommen sind eingeschossige An- und Unterniveaubauten ohne Wohn- und Schlafräume mit höchstens 40 m² Grundflächen, und Wintergärten bis max. 30 m², 3.50 m Gebäude- und 4.00 m Firsthöhe, jeweils gemessen ab bestehendem Terrain der tiefstgelegenen Fassadenmitte zum Zeitpunkt der Gestaltungsplangenehmigung (01.01.87). Zu diesem Zeitpunkt bereits best. und deutlich erkennbare künstliche Terrainauffüllungen (Deponien) werden hierbei nicht berücksichtigt. Freistehende Garagen (ausgenommen Unterniveaugaragen) sind untersagt.

Art. 19

Nutzung

Auf allen Parzellen dürfen nur Wohnbauten von mind. 100 m² Bruttowohngeschossfläche erstellt werden.

Bei den Bauten A 5 - A 10, B 14, B 15 und B 19 ist ein nichtstörender Gewerbeanteil bis zu 40 % der Bruttowohngeschossflächen zugelassen: bei den übrigen Bauten bis zu 15 %.

Art. 20

Parzellierung

Für die Grenzziehung sind die entsprechenden Hauptlinien des Gestaltungsplanes massgebend. Änderungen der Lage bis zu 2.00 m sind zulässig.

Art. 21

Geschosszahl

Zulässig sind grundsätzlich 2 Vollgeschosse. Das erste (unterste) Vollgeschoss darf die mit EG bezeichnete Höhe höchstens um 40 ccm übersteigen (Toleranz). Die Toleranz wird bei den Gebäuden D 9 - D 16 sowie E 1 - E 5 nicht gewährt.

Für die Bauten Typ C wird als Ausnahme eine Bauhöhe von maximum 12.00 m an der höchsten Fassade zugestanden, wobei die Niveaulinie Eingangsgeschoss das Strassenniveau (in der Mitte des Objektes gemessen) nicht übersteigen darf.

Küssnacht a/R, 19. Juli 2000

Genehmigt mit BzRB-Nr. 2055 vom 27.9.2000

NAMENS DES BEZIRKSRAATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

[Signature]

DER LANDSCHREIBER STU

[Signature]