

BSS Architekten Hirschstrasse 15 6430 Schwyz 041-811 37 37
in Arbeitsgemeinschaft mit:
Benno Barmettler Oberdorfstrasse 7 6403 Küssnacht 041-850 41 77

3-527 GESTALTUNGSPLAN
'POSTSTRASSE' 6403 KÜSSNACHT

- Reglement mit Sonderbestimmungen
- Erläuterungsbericht
- Ausnahmen
- Berechnungen

Genehmigt mit BzRB-Nr. 1072 vom 3. JUNI 1998

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

DER LANDSCHREIBER

Genehmigt mit RRB Nr. 1329 vom 4. August 98

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Landammann

Staatsschreiber:



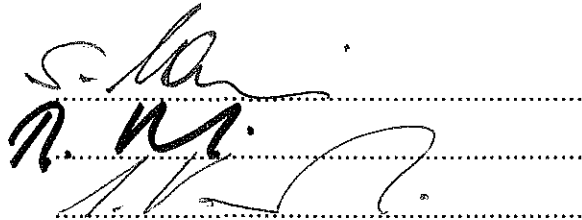
3-527 GESTALTUNGSPLAN 'POSTSTRASSE' 6430 KÜSSNACHT

Gebrüder Vanoli
c/o C. Vanoli AG
Bauunternehmung
Hohle Gasse
6405 Immensee

Schwyz,

8. Januar 1996

Bauherrschaft: Gebrüder Vanoli



Bezirk Küssnacht:

.....
.....

Architekt: K. Schönbächler



REGLEMENT MIT SONDERBESTIMMUNGEN

Art. 1

RECHTSGRUNDLAGEN:

1

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf das Baureglement des Bezirks Küsnacht (BauR) vom ~~01.08.84~~ und ~~01.04.90~~^{*)} auf Antrag der Grundeigentümer nachfolgende Vorschriften zum Gestaltungsplan 'Poststrasse', Küsnacht.

*) 13. 1. 1997

Art. 2

GELTUNGSBEREICH:

1

Die Vorschriften gelten für das im Plan Nr. 3-527-01 vom 28.11.1995 schwarz-weiss umrandete Gebiet.

Art. 3

ZWECK:

Die Gestaltungsplanung will:

1

Eine gesamtheitliche Bebauung erlangen, die sich ortsbaulich und architektonisch vorteilhaft in Quartier und Landschaft einfügt.

2

Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, sowie der generellen Gestaltung definieren, um damit eine qualitätsvolle, einheitlich wirkende Besiedlung zu erreichen.

3

Die Anordnung und Gestaltung der Grünflächen, Weg- und Platzanlagen sowie der Spielbereiche bestimmen.

4

Die Nutzung in den einzelnen Baubereichen regeln.

5

Die Erschliessung und die Parkierung regeln.

Art. 4

PLANUNGSMITTEL:

- 1
Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:
- 2
Verbindliche Planungsmittel:
 - Gestaltungsplan mit Situation und Schnitten, Mantel- und Höhenbegrenzungslinien, Mst. 1:500, Plan Nr. 3-527-01
 - Reglement mit Sonderbestimmungen
- 3
Richtungsweisende Planungsmittel:
 - Richtprojekt Mst. 1:200 / 1:500, Nr. 3-527-02
 - Modell Richtprojekt im Mst. 1:500

Art. 5

ZULÄSSIGE NUTZUNG BAUBEREICHE:

- 1
Es sind 2 Baubereiche mit unterschiedlicher Nutzungspriorität vorgesehen:
- 2
Baubereich A mit Wohnnutzung, sowie einer unterirdischen Parkieranlage.
- 3
Baubereich B mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung.

Art. 6

LAGE UND ANORDNUNG, BAUMASSE:

- 1
Lage und Anordnung und Baumasse sind durch Mantel-, und Höhenbegrenzungslinie in Grundriss und Schnitt maximal definiert.
- 2
Mantellinien bestimmen die äusserste, zulässige Fassadenflucht für alle das gewachsene Terrain um mehr als einen Meter überragende Bauten und Anlagen. Ausgenommen sind Nebenbauten gemäss § 61 PBG sowie Balkone, Erker, technische Vorbauten wie Lifte udgl. und Vordächer bis zu einer Ausladung von max. 1.5 Metern.
Die Lage der Tiefgarage richtet sich nach den Angaben des Richtprojektes.

3

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die zulässige Höhengrösse der Bauten unter Angabe in Metern über Meer. Im Baubereich A gelten grundsätzlich die Vorschriften der Zone W3. Als Ausnahme darf ein zusätzliches Geschoss erstellt werden, das über 60 % der darunterliegenden BGF aufweist, bzw. sich im Rahmen des Richtprojektes bewegt. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinie überragen.

Art. 7

ABSTÄNDE:

1

Gegenüber Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes haben die Gebäude die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

2

Innerhalb des GP-Gebietes können die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Plan Nr. 3-527-01 unterschritten werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Vorschriften.

Art. 8

AUSNÜTZUNG, BRUTTOGESCHOSS- FLÄCHE (BGF)

1

Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:
3'159.45 m² BGF inkl. Bonus.

2

Ausnützungstransporte zwischen den beiden Baubereichen sind im Rahmen der Mantel- und Höhenbegrenzungslinien zulässig!

Art. 9

VERKEHRS- ERSCHLIESSUNG:

1

Die Erschliessung des GP-Areals erfolgt über die Poststrasse. Die zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche sind im GP eingetragen.

2

Die Tiefgarage kann die Poststrasse mit Kat. Nr. 952 unterirdisch nutzen (2-geschossig).

Art. 10

UMGEBUNGS- GESTALTUNG, SPIELFLÄCHEN:

1

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan, aus dem die Gestaltung der Weg- und Platzanlagen sowie der Erholungsfläche ersichtlich ist, und ein Bepflanzungsplan einzureichen.

2

Die Freiräume sind mit Baumgruppen auszugestalten. Es sind vorwiegend einheimische Pflanzen und Gehölzer zu verwenden.

3

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind Erholungsflächen von mindestens 15% der anrechenbaren Wohn-Bruttogeschossflächen anzulegen und dauernd zu diesem Zwecke zu erhalten.

Art. 11

ABFALL (WIEDERVERWERTUNG ENTSORGUNG):

1

Für die Gartenanlagen sind Kompostiermöglichkeiten zu schaffen und zu betreiben.

An geeigneten Orten sind Container mit Komponentensammlern aufzustellen. Sie sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

Art. 12

GLIEDERUNG UND GESTALTUNG DER BAUTEN:

1

Die Gestaltung der Bauten hat generell unter Berücksichtigung der Angaben und Absichten des Richtprojektes Plan Nr. 3-527-02 zu erfolgen.

2

Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. In den einzelnen Baubereichen hat die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung nach einheitlichen Grundsätzen zu erfolgen. Angaben über die Materialisierung sind mit der Baueingabe einzureichen. Insbesondere muss das 4. Vollgeschoss eine andere Materialisierung als die darunterliegenden aufweisen.

3

Konstruktionen, die der Energienutzung dienen (aktive oder passive Sonnenenergie), sind zulässig und können eine abweichende Materialisierung aufweisen.

Art. 13

**AUSNAHMEN VON DEN
BAUVORSCHRIFTEN:**

1

Es sind folgende Abweichungen von den Bauvorschriften vorgesehen:

- a) Die Ausnützungsziffern in der Zentrumszone II und in der Wohnzone W3 dürfen um 0.05 erhöht werden.
- b) In den Baufeldern für die Wohngebäude A gelten grundsätzlich die Vorschriften für die Zone W3. Als Ausnahme darf maximal ein zusätzliches Geschoss erstellt werden, das über 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweist
- c) Das Baufeld ^B~~A~~ liegt teilweise in der Kernzone. Als Ausnahme darf die max. Gebäudehöhe von 9 m im Rahmen der formulierten Höhenbegrenzungslinien überschritten werden.
- d) Die Gebäudeabstände dürfen im Rahmen der Bebauungslinien unterschritten werden. Grenzabstandsverletzungen durch spätere Parzellierungen innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sind zulässig.

Art. 14

INKRAFTTRETUNG:

1

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.