

Gestaltungsplan 'Räbe' in Merlischachen Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan



Öffentliche Auflage

29.01.2016 bis 18.02.2016

Erlasst durch den Bezirksrat Küssnacht mit Beschluss Nr. *148* vom *8. März 2017*



Der Bezirksammann

Der Landschreiber

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Genehmigt durch den Regierungsrat Kanton Schwyz mit Beschluss Nr. *366* vom *16. Mai 2017*



Der Landammann

Der Staatsschreiber

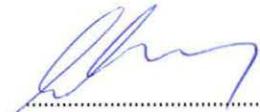
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Halter Casagrande

Gestaltungsplan 'Räbe' Grundstück Nr. 1629, 1698, 2179 in 6402 Merlischachen

Datum Merlischachen, den 20.01.2016 / 15.02.2017

Grundeigentümer Amstutz Räben AG
Räbeweg 1
CH-6402 Merlischachen



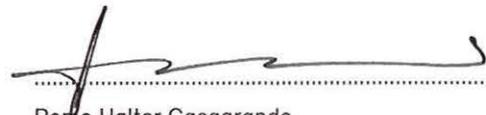
Adrian Amstutz

Bauherrschaft Amstutz Räben AG
Räbeweg 1
CH-6402 Merlischachen



Adrian Amstutz

Architektur Halter Casagrande Partner AG
dipl. Architekten ETH SIA BSA
Obergrundstrasse 121
CH-6005 Luzern



Renzo Halter Casagrande

Inhaltsverzeichnis

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (verbindlich)

Seite 2	Art. 1 Allgemeine Bestimmungen
Seite 3	Art. 2 Zielsetzung
Seite 3	Art. 3 Ausnützung / Anzahl Vollgeschosse
Seite 4	Art. 4 Lage und Grösse der Hauptbauten
Seite 4	Art. 5 Dachform / Gebäudehöhen
Seite 4	Art. 6 Fassadengestaltung / Materialisierung
Seite 4	Art. 7 Erschliessung / Parkierung
Seite 4	Art. 8 Entsorgung / Kompost
Seite 5	Art. 9 Entwässerung / Medien
Seite 5	Art. 10 Lärmschutz
Seite 5	Art. 11 Etappierung
Seite 5	Art. 12 Umgebung
Seite 6	Art. 13 Terraingestaltung
Seite 6	Art. 14 Energiekonzept
Seite 6	Art. 15 Sicherheitskonzept / Feuerwehr
Seite 6	Art. 16 Zivischutz / Schutzraum
Seite 6	Art. 17 Ausnahmen
Seite 6	Art. 18 Inkrafttreten

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 1 Allgemeine Bestimmungen

- Rechtsgrundlage:

Der Bezirksrat Küssnacht erlässt gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100;PBG) und Art. 114 ff. des Baureglementes des Bezirks Küssnacht (BauR vom 01. November 2006 sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan 'Räbe' in Merlischachen (nachfolgend auch GP genannt).

- Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nr. 1629 / 1698 / 2179 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 16'725m². Davon sind 10'491m² der Zone WG3 und 6'234m² der Zone W2B zugeordnet.

Sofern nachstehend keine anderen Bestimmungen geltend gemacht werden, kommt das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 und das Baureglement Bezirk Küssnacht vom 01. November 2006, zur Anwendung.

Der Gestaltungsplan 'Räbe' in Merlischachen umfasst folgende Bestandteile:

- Verbindliche Bestandteile:

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan vom 20.01.2016 / rev. 15.02.2017

Gestaltungsplan Baufelder, Mst 1:500, Plan Nr. 020-31.100 vom 20.01.2016 / rev. 15.02.2017

Gestaltungsplan Schnitte, Mst. 1:500, Plan Nr. 020-31.101 vom 20.01.2016 / rev. 15.02.2017

- Richtungsweisende Bestandteile:

Erläuterungsbericht und Berechnungen zum Richtprojekt vom 20.01.2016 / rev. 15.02.2017

Gestaltungsplan Umgebungskonzept, Mst 1:500, Plan Nr 020-31.102 vom 20.01.2016 / rev. 15.02.2017

Gestaltungsplan Technische Erschliessung, Mst. 1:500, Plan Nr. 020-31.103 vom 20.01.2016 / rev. 15.02.2017

Richtprojekt Grundrisse Ebene 02-80, Mst 1:200, Plan Nr. 020-31.110-120 vom 20.01.2016 / rev. 15.02.2017

Richtprojekt Schnitte Mst 1:200, Plan Nr. 020-31.121 vom 20.01.2016 / rev. 15.02.2017

Richtprojekt Visualisierung der Gesamtüberbauung, Seeansicht vom 15.02.2017

Lärmgutachten vom 20.01.2016

Verkehrsgutachten vom 20.01.2016

Grundbuchauszüge

Modell

Art. 2 Zielsetzung

Der Gestaltungsplan 'Räbe' in Merlischachen bezweckt eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung, die architektonische, städtebauliche, siedlungstechnische, wirtschaftliche und umweltfreundliche Ideen vereint.

Realisiert werden soll eine Gesamtüberbauung mit attraktiven Wohneinheiten im Minergie-Standard.

Die verdichtete Bauweise ist gleichgestellt mit dem schonenden Umgang der Naturflächen, der haushälterischen Nutzung des Planungsgebietes.

Die Aussenraumgestaltung ist wichtiger Bestandteil der Wohnqualität der Überbauung.

Art. 3 Ausnützung / Anzahl Vollgeschosse

Das Grundstück Nr. 1698 befindet sich in der Zone WG3

Das Grundstück Nr. 2179 befindet sich in der Zone W2B

Das Grundstück Nr. 1629 befindet sich in den Zonen WG3/W2B.

Die Herleitung der Bruttogeschossflächen ergibt Folgendes (siehe Anhang Erläuterungsbericht):

Grundstück Nr.	Zone	Ausnützung/AZ Bonus GSP 0.05 BR Art. 31/115	Grundstücksfläche		anrech. BGF anrech. Lf x AZ BR Art. 32	Gewerbeanteil BR Art. 74/79/81	Fläche min.	Fläche max.
			anrech. Landfläche Pf. exkl. W/G/S BR Art. 34	anrech. Landfläche Pf. exkl. W/G/S BR Art. 34				
1629	WG3 / W2B	(0.70)0.75 / (0.55)0.6	13'095.0	11'374.0	8'045.6	20-70% / max. 30%	1'221.2	4'856.0
1698	WG3	(0.70)0.75	983.0	983.0	737.3	20-70%	147.5	516.1
2179	W2B	(0.55)0.6	2'647.0	2'334.0	1'400.4	max. 30%	0.0	420.1
Total			16'725.0	14'691.0	10'183.2		1'368.6	5'792.2
Zusammenstellung								
Anrechenbare BGF					10'183.2			
Minimaler Gewerbeanteil					1'368.6			
Maximaler Wohnanteil					8'814.6			
Bestandesbauten								
Wohnbau Parz. 2179 (Wohnhaus)					1'382.0			
Wohnbau Parz. 1698 (Bauernhaus)					236.0			
Total Bestandesbauten					1'618.0			
Neubauten								
Wohnanteil (Max. Wohnanteil - Bestandesbauten)					7'196.6			
Gewerbeanteil (Min. Gewerbeanteil)					1'368.6			
Total Neubauten					8'565.2			

Die mögliche anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von 10'183m² wird gemäss Gestaltungsplan Baufelder Plan Nr. 020-31.100 auf die sechs Baubereiche aufgeteilt. Der Gewerbeanteil wird konzentriert im Baufeld 6 realisiert.

Die Bestandesbauten auf den Grundstücken Nr. 2179 (best. Wohnhaus) und Nr. 1698 (best. Bauernhaus) werden angerechnet.

Der exakte BGF-Nachweis wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verifiziert.

Art. 4 Lage und Grösse der Hauptbauten

Fünf Bauten der Baufelder 1-5 (Zone WG3/W2B) in gleichartig/ähnlicher Typologie sind innerhalb des Grundstückes entsprechend versetzt zu platzieren, so dass alle Bauten ein angemessenes Umfeld erhalten.

Externe Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Bauten treten über einem Sockelgeschoss viergeschossig in Erscheinung, das vierte Geschoss ist ein Attikageschoss. An der Luzernerstrasse wird im Baufeld 6 (Zone WG3) ein Bau erstellt, dieser tritt über einem Sockelgeschoss viergeschossig in Erscheinung, das vierte Geschoss ist ein Attikageschoss. Die unteren zwei Ebenen haben die zu realisierende minimale Gewerbefläche zu beinhalten.

Von der Verteilung der Bruttogeschossfläche gemäss Plan Nr. 020-31.100 kann abgewichen werden, wenn die Qualität der Gesamtplanung dadurch nicht geschmälert wird.

Der Baubereich der Tiefgarage wird durch die im Plan Nr. 020-31.100 festgelegte Linie definiert und hat die entsprechenden Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen, Wald und Gewässer einzuhalten.

Art. 5 Dachform / Gebäudehöhen

Die im Gestaltungsplan Schnitte Plan Nr. 020-31.101 definierten Höhenkoten der Mantellinie der Baubereiche aller Baufelder sind verbindlich.

Die Dächer sind mit Ausnahme der Dachterrassen als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden. Technische Aufbauten sowie Solaranlagen können die Mantellinie Baubereich überragen.

Art. 6 Fassadengestaltung / Materialisierung

Die Wohnbauten der Baufelder 1-5 unterscheiden sich funktional, typologisch und architektonisch vom Wohn- und Gewerbebau des Baufeldes 6.

Die Bauten der Baufelder 1-5 sind am Hang positioniert. Die Fassaden und ihre in eher dunklen Farbtönen gehaltene äussere Materialisierung hat sich zurückhaltend in den Landschaftsraum zu integrieren. Durch die horizontale Schichtung der Bauten mit Fensterbänder und ausladenden Balkonen wird das Thema der Aussicht auf den See und die Berge typologisch sichtbar.

Der Wohn- und Gewerbebau des Baufeldes 6 zeigt sich aufgrund seiner Lage am See beim Eingang von Merlischachen als repräsentatives Gebäude. Die Materialität der Fassade nimmt Bezug zu den umliegenden Bestandesbauten und ist eher dunkel gehalten. Im Gegensatz zu den Wohnbauten sind die Balkone als Loggias in das Gebäudevolumen zu integrieren. Das Kapitel 'Konzept Materialisierung' des Erläuterungsberichtes ist richtungsweisend.

Die Materialisierung und die Farbgebung der Bauten wird im Rahmen der Baueingabe präzisiert.

Art. 7 Erschliessung / Parkierung

Die Hauptzufahrt und Erschliessung der Überbauung hat über den bestehenden Räbeweg zu erfolgen, die Güteranlieferung des Wohn-/Gewerbebaus über die Ein-/Ausfahrt ab der Luzernerstrasse.

Die Zahl der minimal geforderten Autoabstellfeldern errechnet sich nach Art 28 BauR Bezirk Küssnacht (1.5PF/Whg, Gewerbe/Dienstleistung gemäss VSS-Norm). Die Anzahl der zu erstellenden Auto- und Veloabstellplätze in der Einstellhalle und der Besucherparkfelder im Aussenraum wird definitiv im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 8 Entsorgung / Kompost

Für den Hauskehricht und allfälliges abzuführendes Kompostgut aus dem Gestaltungsplangebiet, sind durch die Eigentümer genügend Container bereitzustellen. Am Sammeltag sind die Container auf einer dafür vorgesehenen Fläche für die Entsorgung bereitzustellen, diese ist im Plan Nr. 020-31.100 festgelegt.

Alternativ kann auch eine Unterflur-Sammelstelle errichtet werden, zentral und gut erreichbar gelegen im Bereich des Entsorgungsbereiches.

Art. 9 Entwässerung / Medien

Das Technische Erschliessungskonzept gemäss Plan Nr. 020-31.103 ist zu berücksichtigen.

Verschmutzte Abwässer:

Das häusliche Abwasser ist auf der Höhe Ebene 00 aus den Gebäuden (Baufeld 1-5) zu führen. Auf Hebeanlagen ist zu verzichten. Für das Baufeld 6 erfolgt die Entwässerung auf der Ebene 02.

Nicht verschmutzter Abwässer:

Das Dachwasser ist via Retention in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Wege und Plätze sind über die Schulter bzw. über eine Bodenpassage zu entwässern.

Parkfelder im Aussenraum sind soweit möglich mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Medien:

Medienleitungen sind zusammengefasst/konzentriert im Aussenraum und punktuell in die Gebäude einzuführen.

Art. 10 Lärmschutz

Verbindlich ist die Lärmschutzverordnung (LSV). Die Zone W2B ist im Rahmen der Ortsplanung rechtskräftig der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet, die Zone WG3 der Empfindlichkeitsstufe III.

Der obere, bislang unüberbaute Teil des Gestaltungsplangebietes (Teilbereich Grundstück Nr. 1629) ist als unerschlossen zu taxieren. Bei der Lärmbeurteilung ist somit der Planungswert zu Grunde zu legen. Der bereits überbaute Teil des Gestaltungsplanperimeters (Teilbereich Grundstück Nr. 1629, Grundstück Nr. 2179 und 1698) ist als erschlossen zu taxieren und hat somit die Immissionsgrenzwerte zu berücksichtigen.

Art. 11 Etappierung

Die Bauten können zeitlich unterschiedlich realisiert werden.

Art. 12 Umgebung

Das Umgebungskonzept gemäss Plan Nr. 020-31.102 ist zu berücksichtigen.

Freiflächen:

Die gemeinschaftlichen Freiflächen (Erholungs- und Spielflächen) sollen den Bewohnern dauernd zugänglich sein. Sie beinhalten Aufenthalts- und Spielbereiche sowie ausgedehnte Grünflächen mit Bäumen.

Die Grösse der Erholungs- und Spielflächen beträgt 20% der anrechenbaren BGF der Familienwohnungen (Wohnungen \geq 3.5 Zimmer).

Die Ausstattung und die Wahl der Spielgeräte sowie der Erholungseinrichtungen ist in einem Detailplan im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Die privat nutzbaren Freiflächen lokalisieren sich punktuell bei den Erdgeschosswohnungen in Form von Aussensitzplätzen.

Begrünung:

Die Ausführung der Begrünung ist in detaillierten Bepflanzungsplänen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Sie ist durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten zu planen.

Die Hecke im Randbereich der Bebauung, als Abgrenzung zur Bahnlinie, ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu erstellen.

Ausgedehnte, unterhaltsarme Grünflächen umfliessen die Bauten und verbinden sich mit der angrenzenden Landschaft.

Art. 13 Terraingestaltung

Terrainveränderungen, insbesondere Stützmauern und dergleichen, sollen sich auf das notwendige Minimum beschränken.

Art. 14 Energiekonzept

Für die gesamte Bebauung gelten die Energiewerte gemäss Minergie-Standard.
Das Energiekonzept ist nach dem aktuellen Stand der Bautechnik zu planen.

Art. 15 Sicherheitskonzept / Feuerwehr

Die Baufelder 4-5 sowie das bestehende Wohngebäude Räbeweg 8 auf dem Grundstück Nr. 2179 sind über die Notzufahrt Feuerwehr im Brandfall zu erreichen, die entsprechenden Stellplätze vorhanden.

Für die Baufelder 1-3 sind entsprechende Ersatzmassnahmen vorzusehen da topografisch bedingt die Notzufahrt direkt vor die Gebäude nicht realisiert werden kann.

Die Planung wird im Rahmen der Baueingabe präzisiert.

Art. 16 Zivilschutz / Schutzraum

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet sind Pflichtschutzplätze zu errichten.

Ein Schutzraum im bestehenden Gebäude Räbeweg 8, Grundstück Nr. 2179 ist vorhanden.

Es ist ein Sammelschutzraum für die Bauten der Baufelder 1-5 zu erstellen, Pflichtschutzplätze für das Baufeld 6 können mit Ersatzbeiträgen abgegolten werden.

Der Nachweis der zu erstellenden Schutzplätze wird definitiv im Baubewilligungsverfahren erbracht.

Art. 17 Ausnahmen

Im Gestaltungsplan-Perimeter sind folgende Abweichungen von der Normalbauweise zulässig:

- Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0.05 im gesamten Gestaltungsplan-Perimeter
- Freies Verteilen der Nutzflächen im gesamten Gestaltungsplan-Perimeter, mit Ausnahme der erforderlichen Gewerbefläche im Baufeld 6
- Baufeld 2: ein zusätzliches Vollgeschoss in der Zone WG3 resp. zwei Vollgeschosse in der Zone W2B
- Baufeld 3: ein zusätzliches Vollgeschoss in der Zone W2B
- Baufeld 5: ein zusätzliches Vollgeschoss in der Zone W2B
- Reduktion/Unterschreitung der Gebäudeabstände: zwischen den Baufeldern 1/4 bis minimal 9.0m, zwischen den Baufeldern 2/5 bis minimal 9.0m, zwischen den Baufeldern 2/4 bis minimal 10.66m und zwischen den Baufeldern 3/5 bis minimal 10.66m.

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan 'Räbe' in Merlischachen tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.