



Gestaltungsplan Nr. 4/2013 "Räbmatt, Küssnacht"

Gesuchsteller: C. Vanoli Generalunternehmung AG, Artherstrasse 27, 6405 Immensee

Grundeigentümer: Vanoli Immo AG, Artherstrasse 44, 6405 Immensee

Projektverfasser: C. Vanoli Generalunternehmung AG, Artherstrasse 27, 6405 Immensee

Bauobjekt: Wohnüberbauung mit 16 Mehrfamilienhäusern und Einstellhallen

Standort: KTN 4028, Räbmatt, Küssnacht

Öffentliche Auflage: 10. Mai 2013 - 31. Mai 2013

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 346 vom 21. August 2013

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann

Stefan Kaiser

Der Landschreiber

Wolfgang Lüönd



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 236 vom 11. März 2014

Im Namen des Regierungsrates:

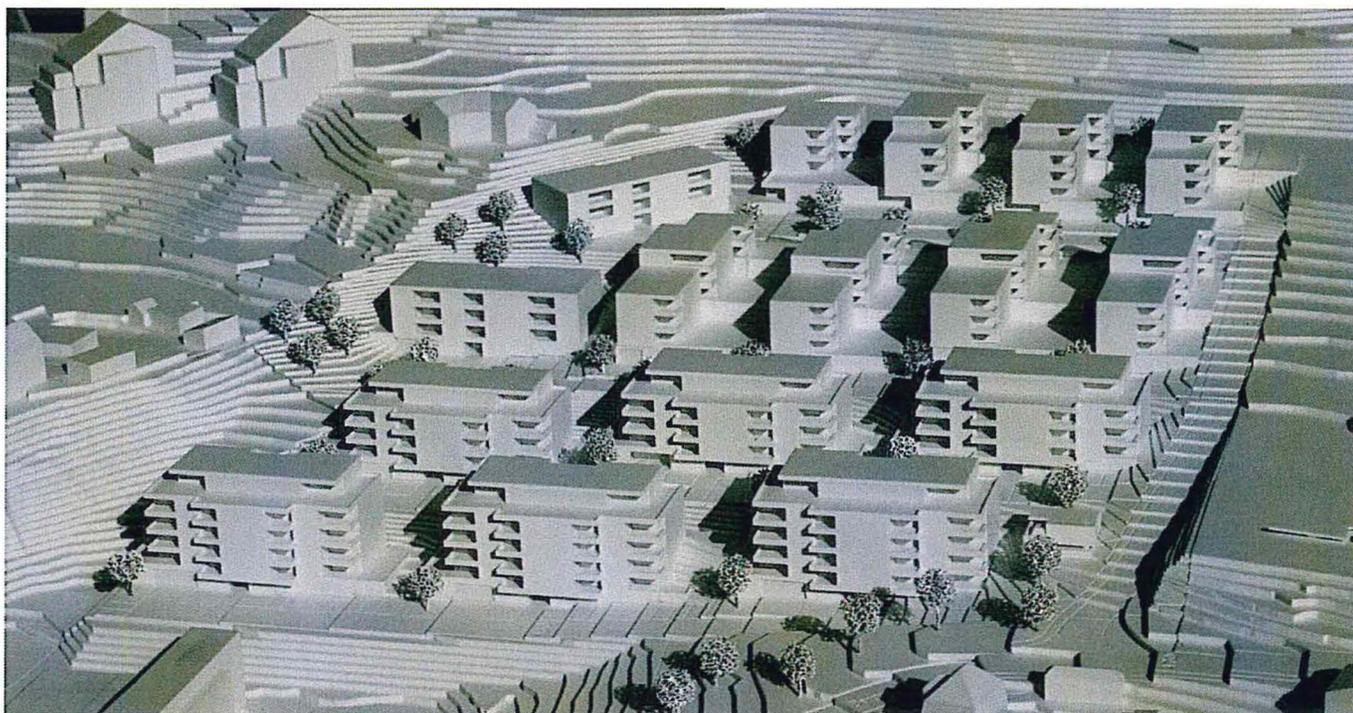
Der Landammann

Der Staatsschreiber



Gestaltungsplan RÄBMATT – 6403 Küssnacht am Rigi

Erläuterungsbericht
Sonderbauvorschriften



Bauherr und
Grundeigentümer:

Vanoli Immo AG, Artherstrasse 44, 6405 Immensee

Sandro Vanoli

Elio Vanoli

Planer:

C. Vanoli Generalunternehmung AG, Artherstrasse 27, 6405 Immensee

Sandro Vanoli

Stefan Grossrieder

C. Vanoli Generalunternehmung AG

Artherstrasse 27 CH-6405 Immensee Tel. 041 854 60 90 Fax 041 854 60 99 gu@c-vanoli.ch www.c-vanoli.ch

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Küssnacht am Rigi erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art. 114 des Bau- und Zonenreglements des Bezirk Küssnacht (BR vom 01. Nov. 2006), auf Antrag der Grundeigentümer folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Räbmatt“.

Art. 2 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Räbmatt“ legt die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine gesamthaft konzipierte Bebauung des Gestaltungsgebietes fest und ermöglicht eine Realisation der Überbauung in Etappen. Im Speziellen werden die zulässigen Baubereiche und Nutzungen, die Baulinien und Abstände, die zulässigen Geschosshöhen, die Gebäudehöhen, die Bau-, Aussenraum- und Umgebungsgestaltung mit den dazugehörigen Freiräumen, Wegnetzen, Plätzen und Begegnungszonen, sowie die Erschliessung insgesamt, geregelt.

Art. 3 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan Räbmatt verbindlichen Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 1116-051 bezeichneten Perimeter mit einer Grundstücksfläche von 25'340 m². Dieses Gebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in den Zonen WG4 und WE1.

Art. 4 Planungsmittel

Der Gestaltungsplan „Räbmatt“ umfasst folgende Planungsmittel:

Verbindliche Unterlagen:

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| • Situation 1:500 | Plan-Nr. 1116-051, 30.04.2013 |
| • Siedlungskonzept 1:500 | Plan-Nr. 1116-052, 30.04.2013 |
| • Strassen- und Wegführung | Plan-Nr. 1116-053, 30.04.2013 |
| • Erschliessung Technik | Plan-Nr. 1116-054, 30.04.2013 |
| • Sonderbauvorschriften | Stand 30.04.2013 |

Orientierende Unterlagen:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| • Standort | Plan-Nr. 1116-020, 30.04.2013 |
| • Projekt Südumfahrung Etappe 1 und 2 | Plan-Nr. 1116-021, 30.04.2013 |
| • Dienstbarkeit Höhenbeschränkung | Plan-Nr. 1116-022, 30.04.2013 |

Richtprojekt:

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Parzellierung | Plan-Nr. 1116-023, 30.04.2013 |
| • Umgebung | Plan-Nr. 1116-024, 30.04.2013 |
| • Erschliessung und Parkierung | Plan-Nr. 1116-025, 30.04.2013 |
| • Übersicht Erdgeschosse | Plan-Nr. 1116-026, 30.04.2013 |
| • Längsschnitte 1 und 2 | Plan-Nr. 1116-027, 30.04.2013 |
| • Längsschnitte 3 und 4 | Plan-Nr. 1116-028, 30.04.2013 |
| • Längsschnitt 5 und Haupterschliess. | Plan-Nr. 1116-029, 30.04.2013 |
| • Querschnitte 1/2a/2b | Plan-Nr. 1116-030, 30.04.2013 |
| • Querverbindungen 1/2/3 | Plan-Nr. 1116-031, 30.04.2013 |
| • Querschnitt 3/4 und Querverbindung 4 | Plan-Nr. 1116-032, 30.04.2013 |
| • Haustyp 1 | Plan-Nr. 1116-033, 30.04.2013 |
| • Haustyp 2 | Plan-Nr. 1116-034, 30.04.2013 |
| • Haustyp 3 | Plan-Nr. 1116-035, 30.04.2013 |
| • Haustyp 4 | Plan-Nr. 1116-036, 30.04.2013 |

C. Vanoli Generalunternehmung AG

Artherstrasse 27 CH-6405 Immensee Tel. 041 854 60 90 Fax 041 854 60 99 gu@c-vanoli.ch www.c-vanoli.ch

- | | |
|---|-------------------------------|
| • BGF Berechnungen | Plan-Nr. 1116-037, 30.04.2013 |
| • Anrechenbare Landfläche | Plan-Nr. 1116-038, 30.04.2013 |
| • Wohnungsspiegel | Plan-Nr. 1116-039, 30.04.2013 |
| • Etappierungsplan | Plan-Nr. 1116-040, 30.04.2013 |
| • Modell Richtprojekt 1:500 | Stand 30.04.2013 |
| • Erläuterungsbericht | Stand 30.04.2013 |
| • Lärmschutzgutachten | Stand 30.04.2013 |
| • Flächen-, Volumen- und Geschossberechnungen | Stand 30.04.2013 |

Baubereiche

Art. 5 Baubereiche und Anordnung der Bauten

Mit dem Situationsplan Mst 1:500, Plan Nr. 1116-051 werden vier Baubereiche mit der Möglichkeit einer zeitlich gestaffelten Bauausführung definiert.

Die Lage und Anordnung der Bauten werden mittels Baufelder umgrenzenden Mantellinien sowie mittels Höhenbegrenzungslinien in Längs- und Querschnitten definiert.

Art. 6 Baubereiche und Bauetappen

Die örtliche Lage der vier Baubereiche ergibt sich aus dem Gestaltungsplan. Die Überbauung ist in mindestens zwei Etappen auszuführen. Die Reihenfolge der Etappen bzw. der damit auszuführenden Baubereiche ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen. Mit der Ausführung der zweiten Bauetappe soll frühestens nach Abschluss (Rohbau) der ersten Bauetappe begonnen werden. Im Etappierungsplan Plan-Nr. 1116-040 unter den orientierenden Unterlagen ist eine Auswahl von möglichen, zeitlichen und örtlichen Etappierungsschritten dargestellt.

Art. 7 Mantellinien

Mantellinien begrenzen die maximal horizontale Ausdehnung der Hochbauten und Unterniveaubauten.

Bergseitig dürfen die Attikageschosse auf der ganzen Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden.

Art. 8 Höhenbegrenzungslinien

Höhenbegrenzungslinien begrenzen die maximal vertikale Ausdehnung der Hochbauten. In den Baubereichen 1 und 2 dürfen Lift- und andere technisch bedingte Aufbauten die Höhenbegrenzung um max. 1.5 m überragen.

Art. 9 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten wie Einstellhallen und Keller dürfen innerhalb der Mantellinien das Terrain überragen.

Art. 10 Neben- und Kleinbauten, Stützmauern und Böschungen

Neben- und Kleinbauten, wie beispielsweise die Sammelentsorgungsstelle sowie Stützmauern, Garagenabfahrten, Zugänge und Böschungen dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

Art. 11 Abstände

Die Haupt-, Neben- und Kleinbauten dürfen die im Situationsplan Mst 1:500, Plan Nr. 1116-051 definierten minimalen Grenzabstände und Strassenbaulinien nicht unterschreiten. Für Unterniveaubauten gilt diese Beschränkung nicht, sofern sie nicht aus dem gewachsenen Terrain herausragen.

² Die ordentlichen Abstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Planperimeters sind einzuhalten.

(Ergänzung gemäss RRB Nr. 236 vom 11.03.2014, Erwägungen, Ziffer 2.6)

C. Vanoli Generalunternehmung AG

Artherstrasse 27 CH-6405 Immensee Tel. 041 854 60 90 Fax 041 854 60 99 gu@c-vanoli.ch www.c-vanoli.ch

Art. 12 Geschosszahlen

	2 Vollgeschosse	3 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse
Baubereich 1:	Baufeld 1.5	Baufeld 1.4	Baufeld 1.1-1.3
Baubereich 2:		Baufeld 2.1-2.5	
Baubereich 3:		Baufeld 3.1-3.3	
Baubereich 4:			Baufeld 4.1-4.3

Gestaltung

Art. 13 Architektonische Gestaltung

Die Gestaltung der Überbauung hat sich am Richtprojekt zum Gestaltungsplan „Räbmatt“ zu orientieren. Die Bauten sind in sämtlichen Baubereichen gut gestaltet, aufeinander abgestimmt und als gesamthaft lesbare Überbauungseinheit auszuführen.

Insbesondere haben die Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Aussenraumgestaltung und die Spiel- und Begegnungszonen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

Art. 14 Dachgestaltung

Alle Flachdächer sind nicht begehbar und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind jene Dachflächen, welche den Attikageschossen als Terrassen vorgelagert sind.

Art. 15 Fassadengestaltung

Sämtliche Fassaden der Hauptbauten haben sich nach den Gestaltungsgrundsätzen des Richtprojektes zu orientieren. Gedeckte Aussenräume wie Balkone und Sitzplätze befinden sich dabei generell innerhalb des Hauptvolumens.

Die vier Baubereiche sind mittels eines Farb- und Materialkonzeptes aufeinander abzustimmen. Dieses Konzept ist zusammen mit dem Baubewilligungsgesuch für die einzelnen Baubereiche einzureichen.

Art. 16 Aussenraumgestaltung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der jeweiligen Etappen wird ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht, welcher die Bepflanzung, Platzgestaltung der Verkehrs- und Begegnungszonen, Spielbereiche, Umgebungsbauten, Stützmauern und Terrassierungsanlagen und Zugangswege aufzeigt.

Versiegelungsflächen sind möglichst klein und Grünflächen so grosszügig wie möglich auszubilden.

Art. 17 Spiel- und Begegnungszonen

Für die gesamte Überbauung sind Spiel- und Begegnungsflächen gemäss Umgebungsplan Mst. 1:500, Plan Nr. 1116-024 vorgesehen. Diese speziell für Familienwohnungen einfach zugänglichen Gemeinschaftszonen sind gut erschlossen, zusammenhängend und vom motorisierten Quartierverkehr geschützt konzipiert:

- Gemeinschaftszone Baubereich 1 und 2, 840m²
- Gemeinschaftszone Baubereich 2 und 3, 430m²
- Gemeinschaftszone Baubereich 3 und 4, 720m²
- Gemeinschaftszone Baubereich 1 bis 4, 900m²

C. Vanoli Generalunternehmung AG

Artherstrasse 27 CH-6405 Immensee Tel. 041 854 60 90 Fax 041 854 60 99 gu@c-vanoli.ch www.c-vanoli.ch

Die gesamte Fläche für Spiel- und Begegnungszonen hat mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bebauung zu entsprechen; bei der Überbauung einzelner Baubereiche sind Erholungs- und Kinderspielplätze in proportionalem Ausmass zu erstellen.

Nutzung

Art. 18 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters darf unter Berücksichtigung eines BGF-Transfers von 2100m² insgesamt eine Bruttogeschossfläche von 18'306.70m² realisiert werden.

Die Hauptnutzung besteht in Wohnnutzungen. Nicht störende Dienstleistungsbetriebe sind in den Erd- und ersten Obergeschossen gestattet.

Art. 19 Energie

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept einzureichen (vgl. Art. 114 Abs. 2 lit. g) BauR). Es ist auf eine umweltschonende, möglichst CO₂-neutrale Energieverwendung zu achten. Zu prüfen ist insbesondere die Nutzung vorhandener Umweltwärme. Der Minergiestandard ist einzuhalten (Gemäss §24 Abs. 2 PBG). Weitergehende Qualitätsstandards wie Minergie-P oder Minergie-Eco sind anzustreben.

Erschliessung und Parkierung

Art. 20 Verkehrserschliessung

Die innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, an der südwestlichen Grundstücksgrenze verlaufende Haupteerschliessungsstrasse, ist direkt durch den Bergweg erschlossen, welcher direkt in die Grepperstrasse mündet.

Auf der Haupteerschliessungsstrasse ist der Fahrzeug- vom Fussgängerverkehr zu trennen.

Die vier den einzelnen Baubereichen vorgelagerten Querverbindungen 1 – 4 dienen als Haus- und Garagenzugang für Fahrzeuge und Fussgänger sowie als Hausvorplätze. Diese Mischverkehrsflächen werden mit unterschiedlichen Oberflächen und Materialien versehen, sodass die aneinander gereihten Gebäudevorplätze den Strassencharakter verlieren. Die Besucher- und Aussenabstellplätze sind angrenzend an die Querverbindungen anzuordnen.

Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig über Lifte erreichbar.

Art. 21 Parkierung

Für Motorfahrzeuge sowie für Fahrräder und übrige Fortbewegungsmittel sind in den Einstellhallen und auf den Aussenparkflächen je Wohnung mindestens 1.5 Abstellplätze vorzusehen. Die Besucherparkplätze sind dabei eingerechnet. Das Erschliessungs- und Parkierungskonzept ist auf dem Erschliessungs- und Parkierungsplan Mst. 1:500, Plan Nr. 1116-025 definiert.

Art. 22 Erschliessung mit Medien

Die Erschliessung mit Strom, Frischwasser und Telekommunikation erfolgt ab den Abnahmestellen im Bergweg bzw. ab den hierfür vorbereiteten Stellen gemäss Plan-Nr. 1116-054, 30.04.2013, Erschliessung Technik.

Art. 23 Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt mittels Trennsystem und wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Versickerung ist nur dort vorzusehen, wo es die geologischen Verhältnisse zulassen. Das Meteorwasser wird gedrosselt dem nächsten Vorfluter abgegeben. Die konkrete Abwasserentsorgung ist Bestandteil des Baubewilligungsgesuches für den entsprechenden Baubereich.

C. Vanoli Generalunternehmung AG

Artherstrasse 27 CH-6405 Immensee Tel. 041 854 60 90 Fax 041 854 60 99 gu@c-vanoli.ch www.c-vanoli.ch

Die Abfallentsorgung mit Kehrrechtcontainer und Grünabfuhrbehälter ist mit einer zentralen Sammelentsorgungsstelle anlässlich der Realisation des ersten Baubereiches zu lösen.

Ausnahmen und Anlagen

Art. 24 Ausnahmen

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

Interne Gebäudeabstände können unterschritten werden und sind, wie im Plan Siedlungskonzept Plan-Nr. 1116-052, 30.04.2013 ersichtlich, nachfolgend geregelt.

Baubereich 1:

- Gebäudeabstand zwischen Haus 1.1 und 1.2: 8.26m
- Gebäudeabstand zwischen Haus 1.2 und 1.3: 8.26m
- Gebäudeabstand zwischen Haus 1.3 und 1.4: 8.26m
- Gebäudeabstand zwischen Haus 1.4 und 1.5: 7.10m

Baubereich 2:

- Gebäudeabstand zwischen Haus 2.1 und 2.2: 8.67m
- Gebäudeabstand zwischen Haus 2.2 und 2.3: 8.67m
- Gebäudeabstand zwischen Haus 2.3 und 2.4: 8.67m
- Gebäudeabstand zwischen Haus 2.4 und 2.5: 5.30m

Baubereich 3:

- Gebäudeabstand zwischen Haus 3.1 und 3.2: 11.15m
- Gebäudeabstand zwischen Haus 3.2 und 3.3: 11.15m

Baubereich 4:

- Gebäudeabstand zwischen Haus 2.1 und 2.2: 10.30m
- Gebäudeabstand zwischen Haus 2.2 und 2.3: 10.30m

Art. 25 Anlagen Baubereich 4

Die dem Baubereich 4 dienenden Anlagen wie Parkplätze, Kinderspielplätze, Begegnungszonen, Fussverbindungen und Freiflächen dürfen auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters errichtet werden. Sofern der Bau des Tunnels für die Südumfahrung Etappe 2 es erfordert, können diese Anlagen durch den Strassenhoheitsträger bzw. den Eigentümer des westlich des Gestaltungsplanperimeters liegenden Grundstücks zu dessen Lasten während der Tunnelbauzeit beseitigt und nach Abschluss der Tunnelbauarbeiten wieder hergestellt werden. Die betroffenen Parteien regeln diese Servitute im Rahmen von im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeiten bis zum Beginn der Bauausführung dieser Anlagen.

Art. 26 Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirks Küssnacht vom 01. Nov. 2006, das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 01. Februar 2012 sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Inkrafttreten

Art. 27 Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften mit den dazugehörigen Planungsmittel treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Rechtskraft.