

GESTALTUNGSPLAN „R a i n h o f“ 6403 Küssnacht

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Küssnacht am Rigi, 1.9.2005/ rev. 2.12.2005



Publikation: Öffentliche Auflage vom 16.09. bis 17.10.2005

Erlass: Bezirksrat Küssnacht am 11.01.06 mit Beschluss Nr.

Im Namen des Bezirksrates:

Der Bezirksammann:





Der Landschreiber:



Genehmigung:

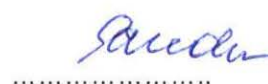
Regierungsrat Kanton Schwyz mit Beschluss RRB Nr. 382/2006 am 21.3.2006

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:





Inhalt:

		Seite
Art. 1	Rechtsgrundlagen	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck	3
Art. 4	Planungsmittel	3
Art. 5	Baubereiche	4
Art. 6	Hauptbauten	4
Art. 7	Nebentbauten	4
Art. 8	Abstände	4
Art. 9	Gebäudelänge	4
Art. 10	Vollgeschosse	4
Art. 11	Ausnützungsziffer/ Nutzungsübertrag	5
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze	5
Art. 13	Grünbereich	5
Art. 14	Uferbereich	5
Art. 15	Erschliessung	5
Art. 16	Parkierung	6
Art. 17	Ausnahmen/ Festlegungen	6
Art. 18	Subsidiäres Recht	6
Art. 19	Inkrafttreten	6
Anhang I	BGF Berechnung	
Anhang II	Unterschriften der Eigentümer	

	Art.1
Rechtsgrundlagen	Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art. 117 ff. des Baureglementes des Bezirkes Küsnacht (BR) vom 22. Mai 2002 sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Rainhof“.
	Art. 2
Geltungsbereich	Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Nr. 200 gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet.
	Art. 3
Zweck	Die Gestaltungsplanung will: 1. Die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung am See schaffen. 2. Den Seeuferbereich in seiner heutigen Gestaltung beibehalten und von weiteren Bauten und Anlagen frei halten. 3. Die Bauten bezüglich Lage, Grösse und Gestaltung definieren. 4. Die generelle Anordnung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Plätze, etc.) bestimmen. 5. Die Verkehrs-, Wegführungs-, und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.
	Art. 4
Planungsmittel	1. Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmittel: a) verbindliche b) richtungsweisende 2. Verbindliche Planungsmittel vom 1.9.2005: a) Gestaltungsplan: Situation + Schnitte M. 1:500, Plan Nr. 200, rev. 2.12.2005 b) Sonderbauvorschriften (SBV) 3. Richtungsweisende Planungsmittel vom 1.9.2005: Richtprojekt mit den Plänen: a) Grundrisse, Fassade, Umgebung M=1:200/500 b) Bericht zum Gestaltungsplan

Art. 5

Baubereiche

Das GP-Konzept sieht drei Baubereiche (B1 – B3) vor. Die Baubereiche B1 + B2 sind für Wohnnutzungen und der Baubereich B3 für Garagen und Nebenräume vorgesehen.

Art. 6

Hauptbauten

Die Lage und die Anordnung der Hauptbauten sind mittels Mantel- und Höhenbegrenzungslinien maximal definiert.

Art. 7

Nebenbauten

1.
Die Aussenmasse von Nebenbauten richten sich nach § 61 PBG.
2.
Im Uferbereich sind Nebenbauten unzulässig

Art. 8

Abstände

1.
Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebietes müssen sämtliche Bauteile die Gebäude- und Grenzabstände einhalten.
2.
Innerhalb des Gestaltungsplangebietes dürfen die Gebäude- und Grenzabstände unterschritten werden.
3.
Der Seeuferabstand gemäss § 66 PBG ist einzuhalten. Davon ausgenommen sind Gartenmauern und Terrainveränderungen mit einer maximalen Höhe von 1.0 m an der Nordostecke des Baubereiches B1 innerhalb des Grünbereiches auf einer Tiefe von max. 10.0 m ab dem Baubereich B1.

Art. 9

Gebäudelänge

Die Bestimmungen zur Gebäudelänge findet keine Anwendung.

Art. 10

Vollgeschosse

Für Hauptbauten sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Art. 11

**Ausnützungsziffer/
Nutzungsübertrag**

1.
Die Ausnützungsziffer wird für die Zone WL und W2A um 0.05 erhöht.
2.
Die zulässige Bruttogeschossfläche wird gemäss Anhang I verteilt. Der Nutzungsübertrag von der Zone WL in die Zone W2A ist zulässig.

Art. 12

Gestaltungs- grundsätze

1.
Die Gestaltung und die Gliederung der Bauten haben sich anhand des Richtprojektes zu orientieren. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern sich die architektonische Qualität des Richtprojektes nicht verschlechtert.
2.
Die Farbgebung und Materialisierung der Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebietes hat sich an ortsüblichen Mustern zu orientieren und ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
3.
Die seeseitige Aussenwand im Baubereich B3 ist zu bepflanzen.
4.
Die Gartenmauern im Grünbereich (Art. 13 Abs. 2 SBV) sind mit Steinkörben zu erstellen.
5.
Die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und hat sich am Richtprojekt zu orientieren.

Art. 13

Grünbereich

1.
Der Grünbereich dient für private Vorgärten und Aussenbereiche.
2.
Im Grünbereich ausserhalb des Seeuferabstandes sind Nebenbauten, unterirdische Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie sich gut in das Gesamtbild einfügen und vornehmlich der Erholung und Freizeit dienen.

Art. 14

Uferbereich

1.
Der Uferbereich dient der Erholung.
2.
Im Uferbereich sind jegliche neuen Bauten und Anlagen unzulässig.
3.
Das bestehende Bootshaus auf KTN 3030 ist gemäss § 72 PBG in seinem Bestande garantiert. Das Bootshaus darf nicht erweitert werden.

Art. 15

Erschliessung

1.
Die Erschliessung für den Fuss- und Fahrverkehr erfolgt ab der Luzernerstrasse.
2.
Die Erschliessung von KTN 3030 bleibt über eine Notzufahrt gewährleistet.

Art. 16

Parkierung

Die Bemessung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 26 ff. BR.

Art. 17

**Ausnahmen/
Festlegungen**

Innerhalb des Gestaltungsplanes sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

1.
Überschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände.
2.
Überschreitung des Seeuferabstandes gemäss § 66 Abs. 1 PBG für Gartenmauern und Terrainveränderungen innerhalb des Grünbereiches an der Nordostecke des Baubereiches B1 auf einer Tiefe von max. 10 m ab dem Baubereich B1.
3.
Erhöhung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse.
4.
Nutzungsübertragung zwischen der Zone WL und W2A.
5.
Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05.
6.
Überschreitung der max. Gebäudelänge

Art. 18

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirkes Küssnacht vom 22. Mai 2002 und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz vom 14.05.1987 sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 19

Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

GESTALTUNGSPLAN RAINHOF', 6403 Küssnacht

Parzellen – Nummern:

Grundeigentümer:

Unterschrift:

Parzelle Nr. 1566/ 3030

Alfons Räber
Giessenweg 15
6403 Küssnacht

Küssnacht, 12.4.06



Parzelle Nr. 3247

Erbengemeinschaft Kohler
c/o Hr. Ruedi Kohler
Litzistrasse 4
6403 Küssnacht am Rigi

Küssnacht am Rigi, 12.4.06



Planer / Architekten:

TGS Architekten
Zentralstrasse 38A
6003 Luzern

Luzern, 7.4.06



Steinegger Baurealisation GmbH
Rappenmööslistrasse 2
8840 Einsiedeln

Einsiedeln, 10.04.06

