

Bezirk Küssnacht a. R.

Gestaltungsplan Ribetschi-Martisweid

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 09.01.04 bis 09.02.04

vom Bezirksrat erlassen am 31.03.04

Der Bezirksammann:

i.V. Der Statthalter

H. Käthli

Der Landschreiber:

A. Tschudi

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 722 am 25.5.04

Der Staatsschreiber

J. B. ...

Der Landammann:

A. ...



05. Dezember 2003/tb

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf §30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 revidiert per 01. Januar 1997, und auf das Baureglement des Baureglement des Bezirkes Küssnacht am Rigi (BauR) vom 13. Januar 1997 revidiert per 22. Mai 2002 auf Antrag der Grundeigentümer nachfolgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Ribetschi-Martiweid.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan Ribetschi-Martisweid umfasst

- a. Verbindliche Bauteile:
 - Situationsplan, 1:500, vom 05.12.2003
 - Plan Schnitte, 1:500, vom 05.12.2003
- b. Orientierender Bestandteil:
 - Bericht

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt

- eine gute Eingliederung der Gestaltung der Bauten in der Landschaft;
- eine gute Gestaltung und Bepflanzung der Frei- und Grünräume;
- die Festlegung der nötigen Anforderungen an einen ausreichenden Lärmschutz und an eine ausreichende Besonnung der Wohnungen;
- die zweckmässige Festlegung der Erschliessung, der Verkehrs- und Fusswegverbindungen.

Art. 5 Bauvorschriften

Die Lage der Bauten richtet sich nach den Baubereichen. Ausserhalb der Baubereiche sind nur kleinere, offene Nebenbauten wie Gartenhäuser, Pergolen u.ä. zulässig, wobei die höchste Erhebung nicht mehr als 2.5 m über dem gewachsenen Terrain liegen darf.

Ausnahme: Für die Erschliessung der Bauten in den Baubereichen dürfen freistehende Personenlifte oder Schräglifte ausserhalb der Baubereiche mit ihren technisch notwendigen Bauhöhen erstellt werden.

Die Geschosszahl, die Höhe und Länge der Gebäude wird durch die Baubereiche bestimmt. Für die Höhenbeschränkung sind die Schnittprofile massgebend.

Vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker usw. dürfen bis 1.5 m über den Baubereich hinausragen, Vordächer bis 1.00 m.

Art. 6 Zulässige Bruttogeschossfläche

Die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche ist für jeden Baubereich im Situationsplan 1:500 festgelegt. Eine Verlagerung von max. 10 % der zulässigen Bruttogeschossfläche in einen andern Baubereich des Gestaltungsplanes ist gestattet.

Art. 7 Grenzabstand, Gebäudeabstand

Gegenüber dem Perimeter ist der reglementarische Grenzabstand einzuhalten. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters richten sich nach den Baubereichen.

Art. 8 Lärmschutz

Im Baubereich H ist die Grundrisskonzeption so zu wählen, dass die lärmempfindlichen Räume überwiegend über die südwestliche Fassade belüftet werden. Im Bereich der Verbindungsbauten (I) können Schallschutzmassnahmen ausgeführt werden. Einzelne Räume mit anderer Belüftungs-Orientierung sind durch Lärmschutzvorbauten wie Balkone, Laubengänge, Dachvorsprünge u.a. so zu schützen, dass die Lärmbelastung gemäss LSV 60 dB (Tag) bzw. 50 dB (Nacht) nicht überschreitet.

Art. 9 Dachformen

Es sind nur Flachdächer gestattet.

Art. 10 Erschliessung

Die Zufahrt zum Areal sowie die interne Erschliessung und die Anordnung der Abstellplätze (Baubereich K) richtet sich nach den Festlegungen im Situationsplan. Geringfügige Änderungen im Rahmen des Bauprojekts können vom Bezirksrat bewilligt werden. Besucherparkplätze können an geeigneten Stellen in den Quartierstrassen angeordnet werden. Die Quartier- und Spielstrassen sind als Wohnstrassen und Spielbereiche auf geeignete Weise durch differenzierte Beläge und Randabschlüsse zu gestalten. Im Zugangsbereich zu oder in Hauptbauten sind hinreichende Veloabstellplätze einzurichten.

Art. 11 Umgebung

Für die Begrünung der allgemein nutzbaren Freiflächen und Wege sind aufeinander abgestimmte Pflanzungen vorzusehen. Dabei ist die Grünhecke locker mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die im Situationsplan festgelegten hochstämmigen Bäume sind das Grundgerüst der Bepflanzung im Gestaltungsplangebiet. Sie können in ihrer Lage örtlich verschoben werden. Die Parkplätze und Wege sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen zu versehen.

Art. 12 Baureglement

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist gelten die Vorschriften des Baureglementes (BR) für den Bezirk Küssnacht am Rigi.

Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen dem Bezirksrat, den Gestaltungsplan Ribetschi-Martisweid mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Die Grundeigentümer:

Parzelle 1931 + 2020 + 3344

SAREDI AG Bauunternehmung
Bahnhofstrasse 37
6403 Küssnacht am Rigi

SAREDI AG



.....

Parzelle 3372

Willy Garaventa
Artherstrasse 140
6405 Immensee

W. Garaventa



.....