

Gestaltungsplan «Ribetschi Nord»

Sonderbauvorschriften

Gesuchsteller: g2m ag c/o marty architektur ag, Ratskellergasse 2, 6430 Schwyz

Grundeigentümer: Ida Weiss-Ulrich, Immensee SZ
Eduard Ulrich, Immensee SZ
Hubert Ulrich, Immensee SZ

vertreten durch den Gesuchsteller



Bauobjekt: Wohnüberbauung (4 MFH) mit Tiefgaragen
Standort: KTN 897 und KTN 2991, Ribetschi, Immensee
Datum: 30.08.2012

Öffentliche Auflage: 07. Sep. 2012 – 27. Sep. 2012

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 219 vom 29. Mai 2013

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann

Der Landschreiber



Stefan Kaiser

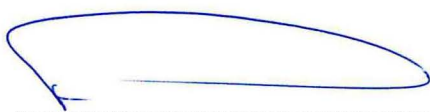
Wolfgang Lüönd

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 950 vom 22.10.2013

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Grundeigentümer:

Ida Weiss-Ulrich
Blumenweg 6
6405 Immensee

Eduard Ulrich
Martisweidweg 10
6405 Immensee

Hubert Ulrich
Hausmatt 8
6405 Immensee

vertreten durch den Gesuchsteller

Gesuchsteller:

g 2m ag
c/o marty architektur ag
Ratskellergasse 2
6430 Schwyz

Projektverfasser:

marty architektur ag
Ratskellergasse 2
6430 Schwyz

Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlage	4
A Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Zweck	5
Art. 2 Geltungsbereich	5
Art. 3 Ergänzendes Recht	5
Art. 4 Bestandteile	5
B Planungs- und Baubestimmungen	6
Art. 5 Lage und Grösse der Bauten	6
Art. 6 Gestaltung	7
Art. 7 Art und Mass der Nutzung	8
Art. 8 Etappierung	8
C Verkehr	9
Art. 9 Verkehrserschliessung	9
Art. 10 Parkierung	9
Art. 11 Fuss- und Radwege, Notzufahrten	9
D Freiraum	11
Art. 12 Umgebungsbereiche und Erholungsflächen	11
E Ver- und Entsorgung	12
Art. 13 Anschlüsse	12
Art. 14 Entwässerung	12
Art. 15 Entsorgung	12
F Umwelt	13
Art. 16 Lärmschutz	13
Art. 17 Grundwasserschutzzonen	13
Art. 18 Dachbegrünung	13
Art. 19 Energie	13
G Abweichungen von der Regelbauweise	14
Art. 20 Ausnahmen gegenüber Normalbauweise	14
H Schlussbestimmungen	15
Art. 21 Inkrafttreten	15
Art. 22 Änderung, Aufhebung	15

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

¹ Der Bezirksrat Küssnacht erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) sowie Art. 8 und Art. 114 ff des Baureglements des Bezirk Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006, im Gebiet «Ribetschi» den Gestaltungsplan «Ribetschi Nord» mit nachstehenden Sonderbauvorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- Planungszweck ¹ Der Gestaltungsplan «Ribetschi Nord» bezweckt:
- a) die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten, sich gut ins Ortsbild integrierenden, Bebauung mit ansprechender ortsbaulicher und architektonischer Qualität.
 - b) eine rationelle, verkehrsberuhigte Organisation der verkehrstechnischen Erschliessung und Parkierung,
 - c) eine attraktive, arealinterne Fussgängererschliessung zwischen Haus und Tiefgaragenzugängen sowie Spielplatz- und Erholungsflächen.
 - d) die Sicherstellung einer attraktiven Umgebung und einer stark durchgrünter Siedlung.
 - e) die Sicherstellung der Erschliessung von Nachbargrundstücken.

Art. 2 Geltungsbereich

- Geltungsbereich ¹ Der Gestaltungsplan «Ribetschi Nord» bestehend aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Sonderbauvorschriften gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter, welcher die Parzellen KTN 897 und KTN 2991 umfasst.

Art. 3 Ergänzendes Recht

- Ergänzendes Recht ¹ Das Planungsgebiet erstreckt sich über die Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (WG3) und die Wohnzone mit niedriger Ausnutzung (W2A). Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Bezirk Küssnacht.
- ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechtes.

Art. 4 Bestandteile

- Rechtsverbindlich ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
- Situationsplan und Schnitte, Massstab 1:500 vom 30.08.2012
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 30.08.2012
- Orientierend ² Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:
- Planungsbericht vom 30.08.2012
 - Richtprojekt, Situation, Grundrisse und Fassaden, Massstab 1:500/1:200 vom 30.08.2012
 - Lärmschutzgutachten Martinelli+Menti, Luzern vom 30.08.2012
 - Berechnungen vom 30.08.2012
 - Situationsmodell, Massstab 1:500

B**Planungs- und Baubestimmungen****Art. 5 Lage und Grösse der Bauten**

- Baubereiche**
- ¹ Lage sowie maximale Grösse von neuen, oberirdischen Hauptbauten werden mit Ausnahme von auskragenden Gebäudeteilen wie Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker und dergleichen, durch die im Situationsplan definierten Baubereiche 1 bis 4 definiert. Neue oberirdische Hauptbauten sind nur innerhalb der festgelegten Mantellinien zulässig.
- ² Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. gemäss PBG § 59 Abs. 2 die Mantellinie bis zu einem Mass von 1.50m überragen.
- ³ Erker und geschlossene Bauteile dürfen dabei höchstens einen Drittel der gesamten Fassade einnehmen.
- ⁴ Im Baubereich 5 sind Bauten für Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Nebenräume sowie standortgebundene Bauten wie Notausgänge zulässig.
- Bestehende Bauten**
- ⁵ Die Bestandesgarantie bzw. die Weiterentwicklung bestehender Bauten und Anlagen bleibt nach Massgabe des übergeordneten Rechts vorbehalten.
- ⁶ Das bestehende Hotel Restaurant Bahnhof auf der Parzelle 897 sowie das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle 2991 werden im Zusammenhang mit der Überbauung von Baubereich 3 respektive 4 abgebrochen. Bis zu diesem Zeitpunkt bleiben die Gebäude im Bestand garantiert.
- Grundmasse**
- ⁷ Die im Gestaltungsplan bezeichneten Höhenkoten (m ü.M.) regeln die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen. Diese dürfen nur von standortgebundenen, technischen Aufbauten um die technisch zwingend notwendige Höhe überschritten werden.
- ⁸ Für die Baubereiche gelten die aufgeführten Grundmasse. Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (in Klammer).

Baubereich	Vollgeschosse	Attikageschoss	Kote m ü.M. max. Gebäudehöhe	Kote m ü.M. max. Firsthöhe
1	3 (=)	1(=)	479.95	482.95
2	4 (+1)	1(=)	482.95	485.95
3	4 (+1)	1(=)	484.60	487.60
4	3 (+1)	1(=)	487.80	490.80

- Dachgeschosse**
- ⁹ Attikageschosse und Dachbrüstungen haben die Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des Baureglements des Bezirk Küssnacht einzuhalten.
- ¹⁰ Für die neuen Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Gebäudelängen	¹¹ Die maximal zulässige Gebäudelänge wird mit der Baubereichsbegrenzungslinie definiert. In den Baubereichen 1 bis 4 gilt eine maximale Gebäudelänge von 30m.
Abstände	¹² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Der minimale Gebäudeabstand zwischen Hochbauten beträgt 10.93m. Gegenüber angrenzenden Grundstücken sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. ¹³ Sichtbare Untergeschosse und Stützmauern können hangseitig bis zur Strassengrenze reichen.
behindertengerechtes Bauen	¹⁴ Sämtliche Bauten und Anlagen sind gemäss PBG §57 zu planen und auszuführen.

Art. 6 Gestaltung

Gestaltung	¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. ² Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches und homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben.
Dachgestaltung	³ Die Dächer der neuen Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden. ⁴ Technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie sind unauffällig zu gestalten. Form und Farbe sind dem Dach entsprechend zu wählen. ⁵ Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
Fassadengestaltung	⁶ Die Fassaden der Hauptbauten sind klar strukturiert und grundsätzlich in muraler Bauweise zu gestalten. ⁷ Vorbauten, Anbauten, Erker, Veranden und Wintergärten dürfen eine andere Materialisierung aufweisen, haben sich aber hinsichtlich der Farbgebung dem Fassadenfarbton anzupassen. ⁸ Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten. Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde einzureichen.
Richtprojekt	⁹ Das Richtprojekt hat betreffend der Gestaltung der Bauten richtungsweisenden Charakter.

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

- Nutzung ¹ In den Baubereichen 1 bis 3 sind Gewerbe- und/oder Wohnnutzungen im Baubereich 4 nur Wohnnutzungen zulässig.
- Nutzungsichte ² Die zulässige Geschossfläche errechnet sich aus der anrechenbaren Landfläche des gesamten Perimeters und der nach Baureglement zulässigen Ausnützung für die Bauzone WG3 und W2A.
- ³ Die maximal zulässige Ausnützung beträgt 0.75 in der Bauzone WG3 und 0.45 in der Bauzone W2A. Die Verteilung auf die einzelnen Baubereiche ist frei.

KTN	Parzellenfläche	projektierte Erschliessungsstrasse	anrechenbare Landfläche	zul. AZ	Zul. BGF
897	4487m ²	420m ²	4067m ²	0.75	3050m ²
2991	1734 m ²	50m ²	1684m ²	0.45	758m ²
Total	6221m ²		5751m ²		3808m ²

- ⁴ Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Nutzungen:
- Wohnnutzung: 80% der gesamten aBGF = 3'198m²
 - Gewerbenutzung: 20% der gesamten aBGF = 610m²

Art. 8 Etappierung

- Etappierung ¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ist zulässig.

C Verkehr

Art. 9 Verkehrserschliessung

- Zufahrten ¹ Die Erschliessung der Baubereiche 1 bis 4 erfolgt über die nordseitig gelegene Zufahrt an der Artherstrasse.
- Erschliessungsbereich ² Die als Erschliessungsbereiche bezeichneten Flächen markieren die Lage der oberirdischen Erschliessungen.

Art. 10 Parkierung

- Anzahl Abstellplätze ¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirk Küsnacht.
² Pro 25 Abstellplätze ist mindestens ein Abstellplatz behindertengerecht auszuführen und entsprechend zu markieren.
- Anordnung ³ Die Motorfahrzeugabstellplätze für Bewohner sind in gedeckten Einstellhallen zu platzieren.
⁴ Abstellplätze für Angestellte und Car-Sharing sind soweit sinnvoll, möglichst unter Terrain oder innerhalb der Parkierflächen entlang der Artherstrasse anzuordnen.
⁵ Abstellplätze für Kunden und Besucher sind im nordseitigen Parkierbereich entlang der Artherstrasse zu platzieren und entsprechend zu markieren.
⁶ Die Abstellplätze für Fahrräder sind an gut zugänglichen Stellen und gedeckt auszugestalten.

Art. 11 Fuss- und Radwege, Notzufahrten

- Öffentliche Fusswege ¹ Entlang der Artherstrasse wird die Fläche für ein Trottoir zur Verfügung gestellt.
² Der öffentliche Wegrodel (Ribetschiweg) ist sicherzustellen.
³ Zwischen dem bestehenden Wegrodel (Ribetschiweg) und dem Bahnhof Immensee wird eine neue, öffentlich zugängliche Verbindung geschaffen.
⁴ Die Erstellung und Zurverfügungstellung sowie der Unterhalt werden mittels Vertrag zwischen den Grundeigentümern und des Bezirks im Rahmen der Baubewilligung geregelt.
- Interne Wege ⁵ Die arealinternen Fusswegverbindungen dienen der Erschliessung von Baubereichen, Tiefgaragenzugängen und Erholungsflächen sowie im Erholungsbereich auch als Spielflächen. Sie sind weitgehend von der Erschliessungsstrasse getrennt.

Notzufahrten

⁶ Für die als Notzufahrt der Feuerwehr bezeichneten Wege sind Zu- und Wegfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen nach den entsprechenden Anforderungen sicherzustellen.

D

Freiraum

Art. 12 Umgebungsbereiche und Erholungsflächen

Umgebungsbereiche ¹ Ausserhalb der Baubereiche 1 bis 4 sind attraktive Umgebungsflächen zu gestalten.

² Die Flächen sind soweit als möglich zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

³ Die befestigten Flächen sind zu minimieren und soweit sinnvoll und technisch möglich mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

Erholungsflächen ⁴ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind im bezeichneten Bereich, ausserhalb von Verkehrs- und Erschliessungsbereichen gut besonnte, zusammenhängende Erholungsflächen zu realisieren.

⁵ Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen und Geschlechter sind zu berücksichtigen. Die Bereiche sind mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie entsprechend ihrer Nutzung mit geeigneten Bodenbelägen und Bepflanzungen auszustatten.

⁶ Der gesamte Erholungsbereich muss einen minimalen Flächenanteil von ~~15%~~ ^{18% (gemäss RRB 95/2013)} der anrechenbaren Bruttogeschossflächen aller Perimeter internen Familienwohnungen betragen.

E

Ver- und Entsorgung

Art. 13 Anschlüsse

Leitungen ¹ Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind Bestandteil des Baueingabeverfahrens und werden zu diesem Zeitpunkt in Zusammenarbeit mit Behörden und Werkverantwortlichen definiert.

Art. 14 Entwässerung

Entwässerung ¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen „Generellen Entwässerungsplan“ (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
² Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss-, Radwege und dergleichen sind, soweit technisch möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
³ Das verbleibende Meteorwasser soll versickern.

Art. 15 Entsorgung

Abfälle ¹ Für die Abfallentsorgung ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine gemeinsame, ansprechend gestaltete Entsorgungsstelle einzurichten.

F**Umwelt****Art. 16 Lärmschutz**

- Lärmschutz ¹ Dem Gestaltungsplanperimeter ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auf der Parzelle 897 bzw. ES II auf der Parzelle 2991 gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmverordnung (LSV) zugeordnet.
- ² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist in der Beilage der Gestaltungsplaneingabe nachgewiesen.

Art. 17 Grundwasserschutzzonen

- Au ¹ Der gesamte Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der Gewässerschutzzone Au für nutzbare unterirdische Gewässer sowie den zu ihrem Schutz notwendigen Randgebieten.
- ² Vor Baubeginn ist mittels einer hydrogeologischen Abklärung die genaue Lage des Grundwasserspiegels sowie dessen Schwankungsbereich zu eruieren.

Art. 18 Dachbegrünung

- Dachbegrünung ¹ Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten, technische Aufbauten und dergleichen sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.

Art. 19 Energie

- Energieeffizienz ¹ Die Gebäude haben den Minergie®-Standard zu erfüllen gemäss dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr. (Ergänzung gemäss RRB Nr. 950/2013)

G

Abweichungen von der Regelbauweise

Art. 20 Ausnahmen gegenüber Normalbauweise

Ausnutzung	¹ Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0.05 (BauR Art. 115 Abs. 2); von 0.70 auf 0.75 in der Bauzone WG3, respektive von 0.40 auf 0.45 in der Bauzone W2A.
Vollgeschosse	² Erhöhung der Geschosszahl in Baubereichen 2, 3 und 4 um ein Vollgeschoss.
Gebäude-/Firsthöhe	³ Gebäude- und Firsthöhen der Baubereiche 2, 3 und 4 werden im Zusammenhang mit der Erhöhung der Geschosszahl (BauR Art. 37 Abs. 6) um 3m erhöht.
Gebäudelänge	⁴ Die maximalen Gebäudelängen von 30m für Wohnbauten und 50m für gemischte und Gewerbebauten in der Zone WG3, Baubereich 1, 2 und 3 werden eingehalten. Die Gebäudelänge in Baubereich 4, Bauzone W2A wird von 20m auf 30m erhöht.
Gebäudenutzflächen	⁵ Die Gebäudenutzflächen und Garagenflächen werden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters frei verteilt. Gewerbeanteil liegt innerhalb der Baubereiche 1-3.
Strassenabstand	⁶ Entfall des Strassenabstandes für hangseitige Stützmauern und sichtbare Untergeschosse.

H **Schlussbestimmungen**

Art. 21 Inkrafttreten

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 22 Änderung, Aufhebung

Änderung, Aufhebung

¹ Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.