

Bezirk Küssnacht / Immensee

Eingang 10. Juli 2013

Gestaltungsplan „Ribetschi Ost“ Immensee

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gesuchsteller:

Heinz Schnider, Josef Schnider und Martina Arnold-Schnider
c/o
Heinz Schnider
Artherstrasse 118
6405 Immensee

Rudolf Baumann
Mythenstrasse 35
6405 Immensee

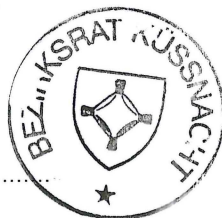
20 Tage öffentlich aufgelegt

vom **30. Nov. 2012**

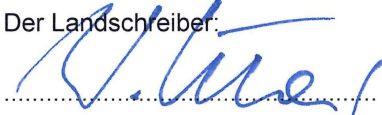
bis **20. Dez. 2012**

Vom Bezirksrat erlassen am:

Der Bezirksamann:



Der Landschreiber:



21. Aug. 2013

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss

Nr. **1103/2013**

genehmigt am: **19. November 2013**

Der Landamann:



Der Staatsschreiber:



Küssnacht, 20. Februar 2013 / überarbeitet am 9. Juli 2013

ANTRAG DES GESUCHSTELLERS UND DER GRUNDEIGENTÜMER

Die Gesuchsteller und Grundeigentümer beantragen beim Bezirk Küssnacht / Immensee, den Gestaltungsplan „Ribetschi Ost“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Die Gesuchsteller:

Parzelle GB 405

Heinz Schnider
Artherstrasse 118
6405 Immensee

und

Josef Schnider
Burgerauerstrasse 32
9470 Buchs /SG

und

Martina Arnold-Schnider
Artherstrasse 118
6405 Immensee

Parzelle GB 2992

Rudolf Baumann
Mythenstrasse 35
6405 Immensee

Küssnacht,

9. Juli 2013

Heinz Schnider

Josef Schnider

Martina Arnold-Schnider

Rudolf Baumann

The block contains four handwritten signatures in blue ink, each positioned over a horizontal dotted line. From top to bottom, the signatures correspond to: Heinz Schnider, Josef Schnider, Martina Arnold-Schnider, and Rudolf Baumann. The signature of Martina Arnold-Schnider is notably larger and more stylized than the others.

Die Grundeigentümer:

Parzelle GB 405

Heinz Schnider
Artherstrasse 118
6405 Immensee

und

Josef Schnider
Burgerauerstrasse 32
9470 Buchs /SG

und

Martina Arnold-Schnider
Artherstrasse 118
6405 Immensee

Parzelle GB 2992

Rudolf Baumann
Mythenstrasse 35
6405 Immensee

Küssnacht,

9. Juli 2013

Heinz Schnider

Josef Schnider

Martina Arnold-Schnider

Rudolf Baumann



Der Architekt:

Küssnacht,

9. Juli 2013

Beat Wiss



Inhalt:

		Seite
Art. 1	Rechtsgrundlagen	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Zweck	5
Art. 4	Planungsmittel	6
Art. 5	Ausnützungsziffer	7
Art. 6	Baubereiche	7
Art. 7	Haupt- und Anbauten	7
Art. 8	Schallschutzbauten	8
Art. 9	Nebenbauten	8
Art. 10	Unterirdische Bauten	9
Art. 11	Abstände	9
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze	9
Art. 13	Erschliessung	10
Art. 14	Kanalisation	11
Art. 15	Parkierung	11
Art. 16	Freihaltebereich	11
Art. 17	Erholungsflächen / Spielplätze	11
Art. 18	Grünzone	11
Art. 19	Ausnahmen von der Regelbauweise	12
Art. 20	Subsidiäres Recht	13
Art. 21	Inkrafttreten	13

Art.1**Rechtsgrundlagen**

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art. 114 ff. des Baureglementes des Bezirkes Küssnacht (BR) vom 21. Mai 2006 (Inkraftsetzung 1. November 2006) sowie auf Antrag der Grundeigentümerin folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Ribetschi Ost“.

Art. 2**Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan „Ribetschi Ost“ umfasst die beiden Parzellen GB-Nr. 405 mit einer Fläche von 3205 m² und GB-Nr. 2992 mit einer Fläche von 1320 m². Die Gesamtfläche des Gestaltungsplanperimeters umfasst 4'525 m². Die Vorschriften gelten für den im Gestaltungsplan Situation Nr. 2097 / GP-500-sit vom 30. September 2011, überarbeitet am 9. Juli 2013, gekennzeichnete Gestaltungsplanperimeter.

Art. 3**Zweck**

Der Gestaltungsplan will:

1.

Eine qualitativ hochstehende Überbauung mit drei Mehrfamilienhäuser (punktuellen Einzelbauten) schaffen, welche sich einerseits am bestehenden Siedlungsbild und andererseits an den beiden, sich ebenfalls in Planung befindlichen Projekten der direkten Nachbarschaft orientiert und gemeinsam mit ihnen die Lücke von der Martisweid zum Dorf Immense zu schliessen vermag.

2.

Die anspruchsvolle Topographie dahingehend nutzen, dem Bewohner trotz ‚lärmvorbelastetem Gebiet‘ oberhalb der Bahn und der Autobahn, durch Stellung und Lage der Bauten beste Wohnqualität in Bezug auf Ruhe, Besonnung und Aussicht zu bieten.

3.

Durch eine verdichtete Bauweise sowohl erschwingliche, familienfreundliche Wohnungen in Mietobjekten als auch qualitativ hochstehende Wohnungen zu Eigentum schaffen.

4.

Die Bauten bezüglich Lage, Grösse und Stellung festlegen.

5.

Die generelle Anordnung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Wohnstrasse, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, etc.) sowie deren minimale Grösse bestimmen.

6.

Die Verkehrs-, Wegführungs-, und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln. Insbesondere soll der bestehende Fussweg (öffentliches Fusswegrecht) zu einem Weg ausgebaut werden, welcher mit Velos, Kickboards und Kinderwägen befahren werden kann (öffentliches Fuss- und bedingtes Fahrwegrecht). Weiter soll bergseitig der Artherstrasse eine Fläche für ein späteres Trottoir ausgeschieden und freigehalten werden.

7.

Durch teilweise Umschichtung des Aushubmaterials innerhalb des Gestaltungsplangebietes anstelle dessen ‚Abtransport + Deponie‘, dem ursprünglichen ökologischen Gedankengut (Beziehung der Bestandteile der Natur zu ihrer gewachsenen Umwelt) gerecht werden.

8.

Den Energieverbrauch mit einem dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Energiekonzept steuern. Die Häuser sind im Minergie-Standard zu bauen. Für die Wärmegewinnung soll die Verwendung von erneuerbaren Energien im Vordergrund stehen. Die Wärmeerzeugung soll durch eine Wärmepumpe und die Wärmeverteilung mittels Bodenheizung erfolgen. Eine Komfortlüftung rundet das zeitgemässe Haustechnik-Konzept ab.

Art. 4**Planungsmittel****1.**

Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmitteln:

- Verbindliche
- Richtungsweisende

2.

Verbindliche Planungsmittel vom 19. November 2012,
überarbeitet am 9. Juli 2013:

a) Gestaltungsplan Ribetschi Ost:

- Situation 1:500,

Plan-Nr. 2097 / GP-500-sit

Schnitte 1:500,

Plan-Nr. 2097 / GP-500-s

b) Sonderbauvorschriften (SBV)

Gestaltungsplan „Ribetschi Ost“ Immensee,
Dok-Nr. 20121030-Sonderbauvorschriften.docx

3.

Richtungsweisende Planungsmittel vom 19. November 2012,
überarbeitet am 9. Juli 2013:

a) Richtprojekt mit Plänen:

- Grundrisse
- Richtprojekt Parzellen 2992 + 405 /

- | | |
|---|---------------------------|
| UG Haus A+B – Parkierung ABC; | Plan Nr. 2097/200-UG-park |
| - Richtprojekt Parzellen 2992 + 405 / EG-Umgebung; | Plan Nr. 2097/200-EG-umg |
| - Richtprojekt Parzellen 2992 + 405 / 1.OG; | Plan Nr. 2097/200-1.OG |
| - Richtprojekt Parzellen 2992 + 405 / 2.+3.OG; | Plan Nr. 2097/200-2.+3.OG |
| - Richtprojekt Parzellen 2992 + 405 /
Dachaufsicht - Umgebung; | Plan Nr. 2097/200-dach |
| - Richtprojekt Parzellen 2992 + 405 / Schnitte; | Plan Nr. 200-s |
| - Richtprojekt Parzellen 2992 + 405 / Ansichten; | Plan Nr. 200-f |

b) Lärmschutznachweis

Lärmschutznachweis „Ribetschi Ost“ Immensee, Dok-Nr.
2013,02,11_bsp_Lärmschutznachweis Ribetschi Ost, Parz. 405, 2995.docx

c) Erläuterungsbericht

Gestaltungsplan „Ribetschi Ost“ Immensee,
Dok-Nr. 20121030-Erläuterungsbericht.docx

d) Gestaltungsplan Ribetschi Ost

Erschliessung 1 : 500, Plan-Nr. 2097/GP-500-ers
(Korr. gem. RRB Nr. 1103 / 2013 vom 19. November 2013/ Dispositiv Ziff. 3)

Art. 5

**Ausnützungsziffer /
Nutzungsübertrag**

1.

Die Ausnützungsziffer wird für die Zonen W2A und WG3 um 0.05 erhöht.

2.

Die freie Nutzungsverteilung im GP-Perimeter zwischen den Zonen W2A und WG3 ist innerhalb der Parzellen, Baubereiche und Mantellinien und unter Wahrung des Zonencharakters möglich. Der Gewerbeanteil der Parzelle GB 405 ist aber im Baubereich A1 zu realisieren.

Art. 6

Baubereiche

Das GP-Konzept sieht 3 Baubereiche für Hauptbauten vor:

- der Baubereich A1 (blau)
- die Baubereiche B1 (rot)
- die Baubereiche C1 (orange)

sowie 2 Baubereiche für Anbauten, Parkierung und Schallschutzmassnahmen:

- der Baubereich b1 (rosa)
- der Baubereich c1 (gelb)

Art. 7

Haupt-/Anbauten

1.

Die Situierung und Anordnung der Baubereiche für Hauptbauten (A1, B1 und C1) sind mittels maximalen Baubegrenzungs- und Mantellinien im Grundriss, Schnitt und Ansicht definiert. Zusätzlich sind in den Schnitten die jeweils maximalen Höhenkoten definiert.

2.

Es ist eine Staffelung der Baubereiche zueinander erwünscht. Diese wird durch Definition der maximalen Höhenkoten definiert. Nebst der vertikalen Staffelung ist auch ein horizontaler Versatz der Bauten B1 zu b1 und C1 zu c1 erwünscht. Um dies zu gewährleisten sind die Bauten analog den zugehörigen Baufeldern zu definieren.

3.

Der Baubereich B1 wird durch die Zonengrenze tangiert. Der grösste Teil des Baubereiches liegt innerhalb der Zone W2A, ein minimaler Teil innerhalb der Zone WG3. Das Gesamt-Erscheinungsbild wird zonengerecht gewahrt.

4.

Für die Baubereiche der Hauptbauten gilt: von den jeweils festgelegten EG-Koten darf um maximal 1.0 m abgewichen werden, wobei die Mantellinien bestehen bleiben.

5.

Die Situierung und Anordnung der Baubereiche für Anbauten, Parkierung und Schallschutzmassnahmen (b1 und c1) sind mittels maximalen Baubegrenzungs- und Mantellinien im Grundriss, Schnitt und Ansicht definiert. Zusätzlich sind in den Schnitten die jeweils maximalen Höhenkoten definiert.

6.

Der Baubereich b1 wird durch die Zonengrenze geteilt. Der grössere Teil des Baubereiches liegt innerhalb der Zone WG3, ein minimaler Teil innerhalb der Zone W2A. Das Gesamt-Erscheinungsbild wird zonengerecht gewahrt.

7.

Vorspringende Gebäudeteile. Dachvorsprünge und Balkone mit Geländer oder Brüstung der Baubereiche A1, B1 und C1 dürfen die Baubegrenzungslinien um 1.50 m überragen. Ausnahme: die Baubegrenzungslinie der Bauzone B1 zur Grünzone weist einen Abstand von 1.25 m zu deren Grenze auf. Hier dürfen Dachvorsprünge und Balkone mit Geländer oder Brüstung des Baubereiches B1 die Baubegrenzungslinie um lediglich 1.25 m überragen.

Art. 8**Schallschutzbauten**

Sind ausserhalb der Baubereiche Schallschutzmassnahmen gemäss Lärmgutachten zu realisieren, sollen sich diese gut ins Orts- und Quartierbild einfügen und die gesetzlichen Abstände einhalten.

Art. 9**Nebenbauten**

Generell sind auch Bauten und Anlagen für Freizeitnutzungen ausserhalb der Baubereiche im Rahmen der gesetzlichen Definition von Nebenbauten gem. Art. 40 BR zulässig.

Weiter sind Verbindungsdächer zwischen Nebenbauten (z.B. Velounterstände, Container, Fluchttreppen, etc.) und Hauseingängen erlaubt.

Einfriedungen aller Art zwischen den einzelnen Baubereichen als Sichtschutz bis auf eine Höhe von max. 2.0 m ab dem gestalteten Terrain sind ebenfalls zulässig.

Art. 10**Unterirdische Bauten**

Für unterirdische Bauten gilt Art. 40 BR. Insbesondere dürfen Unterniveaubauten, Lichtschächte, Fluchtröhren, Fluchttreppen und dgl. Ausserhalb der Baubereiche situiert werden.

Art. 11**Abstände**

Die internen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände werden mit diesem Gestaltungsplan aufgrund der definierten Baubegrenzungslinien festgelegt. Nach Aussen gelten die Masse nach BR.

Art. 12**Gestaltungs-
grundsätze****1.**

Die Gliederung der Bauten der Baubereiche A1, B1 und C1 haben sich am Richtprojekt zu orientieren. Abweichungen sind zulässig, sofern sie dem Gesetz und dem verbindlichen Inhalten des Gestaltungsplanes nicht widersprechen.

2.

Sämtliche Bauten der Baubereiche A1, B1 und C1 sind mit begrünten Flachdächern oder flach geneigten Dächern auszubilden.

3.

Die Bauten der Baubereiche A1, B1 und C1 (Lärmvorbelastetes Gebiet) sind gemäss einem Lärmschutzgutachten, welches mit der Baueingabe einzureichen ist, wo gefordert mit Schallschutzverglasungen zu schützen.

Die Grenzwerte für lärmempfindliche Räume sind gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Weiter soll der Haustyp A als Schallschutzriegel zu Haus B sowie Haus C und den weiteren Gebäude ausserhalb des Perimeters genutzt werden können. Hier sind sämtliche Schlafräume lärmabgewandt zu platzieren. Konzeptionell werden Balkone mit Aufenthalt im Baubereich A1 und B1 lärmabgewandt, bergseitig angeordnet. Auch Wintergartenlösungen sind möglich. Schallschutzmassnahmen sind einheitlich zu gestalten.

4.

In den Baubereichen b1 und c1 haben sich die Gestaltung und die Gliederung der Bauten anhand des Richtprojektes zu orientieren, jedoch in Abhängigkeit der nach BR zu erstellenden Parkplätze.

5.

Die definitive Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren detailliert aufzuzeigen und festzulegen. Insbesondere eine allfällige Neugestaltung des Terrains infolge der Umschichtung des Aushubmaterials innerhalb des Perimeters.

Art. 13**Erschliessung****1.**

Die Erschliessung der Einstellhallen erfolgt ab dem Ribetschiweg. Dieser verbindet den Obereichliweg mit der Artherstrasse und ist grundbuchrechtlich mittels Fuss- und Fahrwegrecht resp. Wegrodel gesichert (Wegrodel II/14, Fahrweg).

2.

Sämtliche Wohngebäude innerhalb des Gestaltungsplanperimeters werden über die neu zu erstellende Wohn- und Spielstrasse erschlossen. Durch das Schaffen einer Platzsituationen (Kammerung des Strassenraumes durch Verzahnung der Seitenflächen) soll die Strasse nicht als solche wahrgenommen werden. Vielmehr wird sie zum Aufenthaltsraum für Kinder und Erwachsene. Die Plätze und platzartigen Ausdehnungen werden an die Gebäude angeschlossen. Es gibt keinen Strassenabstand.

Als Begegnungszone wird dabei die Geschwindigkeit stark reduziert, was die Wohn- und Lebensqualität massgeblich erhöht. Die beiden unterirdischen Einstellhallen sind so situiert, als dass der Fahrverkehr die Wohnstrasse nur partiell, am Anfang des Gestaltungsplanperimeters, tangiert.

Der Zugang zum Haus A mit Anschluss an die Verbindung zur Martisweid ist dem Fussgänger vorbehalten. Lediglich in Ausnahmefällen (z.B. Zügeln, Rettung etc.) wird dieser Bereich als Notzufahrt genutzt.

Die Anlieferung des Haus A erfolgt über die gemeinsame Tiefgarage im Bereich von Haus B.

Die gesamte Anlage ab den Garagenzufahrten bleibt Aufenthaltsraum und Spielfläche und ist autofrei.

zu realisierende Flächen:

Wohnstrasse / Begegnungszone (befestigte Spielfläche):	min.	400 m ²
Spielfläche auf der Einstellhalle (Spielplatz 1)	min.	300 m ²
Spiel- und Freizeit-Nutzfläche Südwest (Spielplatz 2)	<u>min.</u>	<u>100 m²</u>
Total Spiel- und Freizeit-Nutzfläche	min.	800 m ²

3.

Der öffentliche Fussweg von der neuen Überbauung Martisweid zum Rest Bahnhof bleibt gewahrt und wird via Wohnstrasse peripher der Einstellhalle (Baubereich c1) sowie über diese neu geführt und gestaltet.

Durch Realisierung einer Rampe entlang der Einstellhalle und einer serpentinen Wegführung zur Überwindung der Höhendifferenz sowie einem befahrbaren Belag soll aus dem (nach geltendem Recht) reinen Fusswegrecht ein Fuss- und bedingtes Fahrwegrecht ermöglicht werden. Dadurch können die Kinder mit ihren Velos oder Kickboards abseits der Artherstrasse die Schule erreichen und auch Mütter mit Kinderwagen finden einen sicheren Weg ins Dorf.

Bergseitig der Artherstrasse wird eine Fläche für ein späteres Trottoir ausgeschieden und freigehalten. Dieses soll eine durchgehende Fusswegverbindung entlang der Artherstrasse sicherstellen.

4.

Den Forderungen nach Zugänglichkeit für Einsatzkräfte ist Rechnung zu tragen. Das Konzept ist in mit dem Kommandant der Feuerwehr Küssnacht abzusprechen und zu genehmigen.

Art. 14

Kanalisation/ Werkleitungen

Das gesamte Gestaltungsplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutz- sowie das Meteorwasser kann den bestehenden Leitungen in der Artherstrasse zugeführt werden. Konzept Erschliessung gemäss Plan Pl.-Nr. 2097 / GP-500-ers. Die Vorgaben des generellen Entwässerungsplanes sind einzuhalten und durch geeignete Massnahmen ist die geforderte Durchflussskapazität des Grundwassers (Verminderung um höchstens 10%) sicherzustellen.

Art. 15

Parkierung

Die Parkierung erfolgt für die Baubereiche A1 und B1 in einer Einstellhalle unter Terrain (Baubereiche b1). Die Parkierung für den Baubereich C1 erfolgt in einer Einstellhalle unter Terrain (Baubereiche c1). Die beiden unterirdischen Einstellhallen sind so situiert, als dass der Fahrverkehr die Wohnstrasse nur partiell, am Anfang des Gestaltungsplanperimeters, tangiert. Weitere Parkierungsmöglichkeiten für Besucher werden ausserhalb der Einstellhallen angeboten. Die Bemessung der Pflichtparkplätze inkl. der Besucherparkplätze richtet sich nach Art. 28 ff. BR und ist Bestandteil der Baueingabe.

Art. 16

Freihaltebereich

Entlang der Artherstrasse ist ein Freihaltebereich von maximal 2.0 m Breite vorzusehen, auf welchem durch die öffentliche Hand ein künftig mögliches, öffentlich gewidmetes, Trottoir erstellt werden kann.

Art. 17

Erholungsflächen / Spielplätze

Die gesamte Anlage ab den Garagenzufahrten bleibt Aufenthaltsraum und Spielfläche und ist autofrei. Die Gebäude stehen ohne Abstand direkt am Platz.

Minimal zu realisierende Spiel- und Erholungsflächen:

Wohnstrasse / Begegnungszone (befestigte Spielfläche):	
Nordöstlich Baubereich C1 sowie zwischen Baubereichen	
A1 und b1 (Zugangs- / Spielweg):	min. 400 m ²
Gemeinschaftliche Spielfläche mit Spielgeräten	
auf dem Baubereich b1 (Spielplatz 1)	min. 300 m ²
Gemeinschaftliche Spiel- und Freizeit-Nutzfläche	
Südwestlich Baubereich B1 (Spielplatz 2)	<u>min. 100 m²</u>
Total Spiel- und Freizeit-Nutzfläche	min. 800 m ²

Art. 18

Grünzone

Die Grünzone kann als Aufenthaltsbereich genutzt werden. Unterirdische Bauten sind in der Grünzone zulässig, wenn sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen. Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert.

Art. 19

Ausnahmen von der Regelbauweise

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

1.

Die nachstehend rubrizierten internen Grenzabstände werden unterschritten:

- Der Grenzabstand von den Baubereichen B1 und b1 zu der internen Parzellengrenze zwischen GB 405 und GB 2992 kann für b1 von 3.00 m auf minimal 0.54 m und für B1 von 5.90 m auf minimal 4.35 m reduziert werden.
- Der Grenzabstand von den Baubereichen C1 und c1 zu der internen Parzellengrenze zwischen GB 405 und GB 2992 ist einzuhalten.

2.

Die nachstehend rubrizierten internen Gebäudeabstände werden unterschritten:

- Der Gebäudeabstand vom Baubereich b1 zum Baubereich A1 kann von 6.37 m auf minimal 2.76 m reduziert werden.

3.

Auf die nachstehend rubrizierten Strassenabstände kann verzichtet werden:

- Strassenabstand vom internen Zugangs- und Spielweg zu den Baubereichen A1, B1 und b1, C1 und c1. Die neue Spiel- und Wohnstrasse mit den platzartigen Ausdehnungen kann ohne Abstand direkt an die Gebäude A1, B1, b1, C1 und c1 anschliessen.

4.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse in den Zonen W2A und WG3 wird wie folgt über- oder unterschritten:

In der Zone WG3 sind ein sichtbares Untergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zugelassen.

- Der Baubereich A1 ermöglicht 1 sichtbares Untergeschoss und 3 Vollgeschosse aber kein Attikageschoss.

Hier wird aus Gründen der Besonnung und als Aussichts-Schutz für die dahinter liegenden Gebäude auf das Attikageschoss verzichtet und durch die definierte Mantellinie eine Höhenbeschränkung auferlegt.

In der Zone W2A sind ein sichtbares Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zugelassen.

- Der Baubereich B1 ermöglicht 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Hier wird die Anzahl der Vollgeschosse um 1 Geschoss erhöht.
- Der Baubereich C1 ermöglicht das Realisieren eines Terrassenhauses. Durch die Terrassierung (mehrere sichtbare Untergeschosse) wird die Anzahl der Vollgeschosse nicht überschritten.

5.

Die zulässige Gebäudelänge in den Zonen W2A und WG3 darf wie folgt überschritten werden:

In der Zone WG3 ist im Baubereich A die Gebäudelänge für Wohnbauten auf 30.0 m, für gemischte und für Gewerbebauten auf 50.0 m limitiert.

- Im Baubereich A1 beträgt die Gebäudelänge maximal 33.24 m
- Im Baubereich b1 beträgt die maximale Gebäudelänge 40.88 m, wobei nur ein Teil der Einstellhalle in Erscheinung treten darf

In der Zone W2A ist die Gebäudelänge auf 20.0 m limitiert.

- Die maximale Gebäudelänge im Baubereich B1 kann um 9.45 m auf 29.45 m vergrössert werden.
- Die maximale Gebäudelänge im Baubereich C1 kann um 8.29 m auf 28.29 m vergrössert werden.

6.

Erhöhung der Ausnützungsziffer:

In der Zone W2A beträgt die Ausnützungsziffer 0.4, in der In der Zone WG3 0.7.

- Die Ausnützungsziffer der Zone W2A wird um 0.05 erhöht auf neu 0.45.
- Die Ausnützungsziffer der Zone WG3 wird um 0.05 erhöht auf neu 0.75.

7.

Im GP-Perimeter ist eine freie Nutzungsverteilung zwischen den Zonen W2A und WG3 innerhalb der Parzellen, Baubereiche und Mantellinien unter Wahrung des Zonencharakters möglich.

Der Gewerbeanteil der Parzelle GB 405 ist aber im Baubereich A1 zu realisieren.

Aufgrund der Topografie und Bebaubarkeit kann der nicht realisierte Wohnanteil der Zone WG3 in die Zone W2A (vom Baubereich A1 zum Baubereich B1) transferiert werden.

Art. 20

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirkes Küssnacht (BR) vom 21. Mai 2006 (Inkraftsetzung 1. November 2006), das Planungs- und Baugesetz vom 14.05.1987 sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 21

Inkrafttreten

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

Küssnacht, 20. Februar 2013 / überarbeitet am 9. Juli 2013