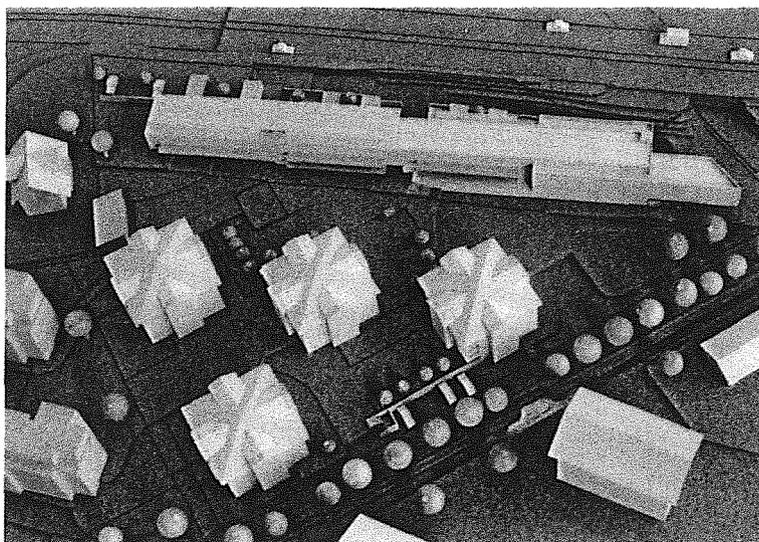


EINGEGANGEN 18. Juni 1998

Gestaltungsplan Riedappel Erweiterung und Änderung 1998 6403 Küssnacht am Rigi



Grundeigentümer

Stockwerkeigentümergeinschaft
Giessenweg 15, 17, 19, 21
Verwaltung C + R Treuhand AG

Einfache Gesellschaft 'Riedappel
Herren C. Sommacal und J. Schuler

Gesuchsteller

Mantz AG
Bahnhofstrasse 5
6403 Küssnacht

Architekt

Oechsli+Partner
Architekturbüro AG
Rheinstrasse 17
8201 Schaffhausen

Gestaltungsplan Riedappel Erweiterung und Änderung 1998

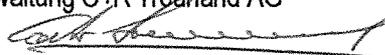
6403 Küssnacht am Rigi

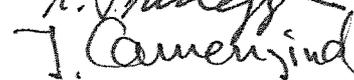
Küssnacht, den 18. JUNI 1998 1998

Die Grundeigentümer

Parz. GB Nr. 3534

Stockwerkeigentümergeinschaft
Giessenweg 15, 17, 19, 21
Verwaltung C+R Treuhand AG





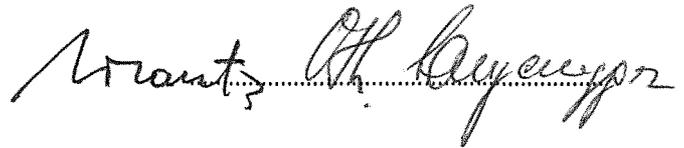
Parz. GB Nr. 1266

Einfache Gesellschaft Riedappel
Herren C. Sommacal und J. Schuler



Die Gesuchstellerin

Mantz AG
Bahnhofstrasse 5
6403 Küssnacht



Der Architekt

Oechsli+Partner
Architekturbüro AG
Rheinstrasse 17
8201 Schaffhausen



Öffentliche Auflage vom 26. JUNI 1998 bis 27. JULI 1998

Gestaltungsplan Riedappel Erweiterung und Änderung 1998
6403 Küssnacht am Rigi

Erlass:

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss vom

09. September 1998

(Nr. 1113)

Der Bezirksammann:

F. Wüchli
Der Landeschreiber - STV.



Genehmigung:

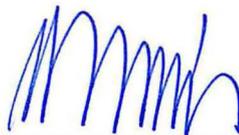
Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom

24. November 1998

(Nr. 2059)

Der Regierungsrat:

Landammann:



Staatsschreiber:

Jaudin

Gestaltungsplan Riedappel Erweiterung und Änderung 1998

INHALT

Sonderbauvorschriften

- Art. 1 Rechtsgrundlagen
 - Art. 2 Geltungsbereich
 - Art. 3 Zweck
 - Art. 4 Planungsmittel
 - Art. 5 Gestaltungszonen
 - Art. 6 Lage und Anordnung der Bauten
 - Art. 7 Ausnützung
 - Art. 8 Geschosszahl / Höhenbegrenzung
 - Art. 9 Dachgestaltung
 - Art. 10 Grenz- und Strassenabstände
 - Art. 11 Baukörpergliederung / Fassadengestaltung
 - Art. 12 Wohnungen für Behinderte
 - Art. 13 Umgebungsgestaltung
 - Art. 14 Kinderspielplätze
 - Art. 15 Verkehrerschliessung
 - Art. 16 Parkierung
 - Art. 17 Lärmschutznachweis
 - Art. 18 Inkrafttretung
-
- Anhang 1 Berechnungen Parz. GB Nr. 1266
 BGF-Berechnung, Ausnützung
 - Anhang 2 Situation M. 1:500, Plan Nr. 97/16/10
 - Anhang 3 Schnitte M. 1:200, Plan Nr. 97/16/11
 - Anhang 4 Erläuterungsbericht
-
- Beilage 1 Vorprojekt M. 1:200 Parz. GB Nr. 1266, Pläne Nr. 97/16/1, 2, 3
 - Beilage 2 Modell Vorprojekt M. 1:500
 - Beilage 3 Lärmschutznachweis

Gestaltungsplan Riedappel Erweiterung und Änderung 1998

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art 1

Rechtsgrundlagen: Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 129 ff des Baureglementes des Bezirkes Küsnacht, sowie auf Antrag der Grundeigentümer präzisierte Vorschriften zum Gestaltungsplan Riedappel Erweiterung und Änderung 1998.

Art. 2

Geltungsbereich: 1
Die Sonderbauvorschriften gelten für die Parzelle GB Nr. 1266, welche teilweise in der Wohn- und Gewerbezone WG 3 und teilweise in der Gewerbezone G liegt. Im Situationsplan 97/16/10 ist das Gestaltungsplangebiet Erweiterung schwarz umrandet. (Anhang 2)

2
Die Änderungen betreffen den Gestaltungsplan Riedappel 1990. Parzelle GB Nr. 3534. Im Situationsplan 97/16/10 ist dieses Gebiet schwarz gestrichelt umrandet. (Anhang 2)

Art. 3

Zweck: Die Gestaltungsplanung will:

1
eine gesamthaft konzipierte Bebauung in verdichteter, qualitativ hochstehender Bauweise erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt und mit den umliegenden Bauten in guter Beziehung steht.

2
die Bereiche für Wohn- und Gewerbenutzung festlegen.

3
die Bauten bezüglich Stellung, Grösse und Lage festlegen.

4
die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume bestimmen. (Grünflächen, Wege, Plätze und Kinderspielplätze)

5
die Verkehrs- und Parkierungs-Situation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

6
Ausnahmen gegenüber der Zonennorm erlangen, namentlich bezüglich Ausnützungserhöhung.

Art. 4

Planungsmittel: Der Gestaltungsplan(GP) umfasst:

1
Verbindlicher Inhalt:

- Sonderbauvorschriften
- Berechnungen
- Situationsplan M:1:500, Plan Nr. 97/16/10
(Die Baukörper sind nur richtungsweisend).
- Schnittplan M:1:500, Plan Nr. 97/16/11
(Die Baukörper sind nur richtungsweisend).
- Lärmschutznachweis Planungsbüro Remund + Kuster

- 2
- Richtungsweisende Angaben
 - Erläuterungsbericht
 - Vorprojekt M. 1:200, Pläne Nr. 97/16/1, 2, 3
 - Modell M. 1:500

Art. 5

Gestaltungszonen:

Das GP-Konzept sieht 3 Baubereichstypen vor

1

Gewerbegebäude => Baubereich GH

Im Baubereich GH können auch Wohnanteile erstellt werden, die max. BGF Wohnen darf nicht überschritten werden (Art.7).

2

Wohngebäude => Baubereich WH

Im Baubereich WH können auch Gewerbeanteile (stilles, nicht störendes Gewerbe) erstellt werden, die max. BGF Gewerbe darf nicht überschritten werden (Art.7)

3

Nebenbauten => Baubereich N

Eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten für Abstellräume, Hobbyräume, Velos- und Kinderwagen, Garagen, usw.

Art. 6

Lage und Anordnung der Bauten

1

Die Lage und Anordnung der Bauten ist mit Baubegrenzungslinien, die Höhen sind mit der Angabe von maximalen Koten für die Gebäudehöhen definiert.

2

Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse. Ausnahme bilden die Vordächer, Veranden und Balkone. Diese dürfen die Baubegrenzungslinien auf eine Tiefe von max. 1.00 m überragen. Vorbehalten bleibt Art. 10

Art. 7

Zulässige Ausnützung

Die Ausnützungsausschöpfung erfolgt gemäss beiliegendem Berechnungsblatt (Anhang 1) unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes.

Die zulässige max. überbaute Fläche (inkl. GP-Bonus) im Baubereich GH Gewerbehaus beträgt 832 m². Die max. Wohnfläche in den Obergeschossen darf 500 m² nicht überschreiten.

Die zulässige Bruttogeschossfläche (inkl. GP-Bonus) beträgt im Baubereich WH Wohnhaus 2'091 m² max. Gewerbefläche 20 % 418 m².

Art. 8

Geschosszahl, Höhenbegrenzung

1

Für den Baubereich GH gilt:

Zulässig sind max. 5 Vollgeschosse im Rahmen der Höhenbegrenzungslinie. Definition gemäss Art. 51 des Baureglementes des Bezirks Küsnacht.

2

Im Baubereich WH gilt:

Zulässig sind max. 4 Vollgeschosse im Rahmen der Höhenbegrenzungslinie. Definition gemäss Art. 51 des Baureglementes des Bezirks Küsnacht

3

Im Baubereich N sind eingeschossige Gebäude erlaubt.

4
Die Höhenbegrenzungslinien bestimmen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten.
Die maximalen Gebäudehöhen im Schnittplan Nr. 97/16 11, Anhang 3, sind verbindlich.
Die definierten EG-Koten können um +/- 1.00 m abweichen.

Art. 9
Dachgestaltung

1
Der Wohn- und Gewerbebau muss mit Flachdächern ausgeführt werden. Das Dachgeschoss im Baubereich WH und die Nebenbauten im Baubereich N können mit leicht geneigten Pultdächern oder Flachdächern versehen werden. Die Dachform wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

2
Geneigte Dächer sind mit Eternit oder Blech zu decken. Es ist auch eine Begrünung zulässig. Die Dachneigung darf max. 10° a.T. betragen.
Flachdachteile sind soweit als möglich zu begrünen oder als Dachterrassen zu gestalten.

3
Technische Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Kamine, usw. dürfen die Höhenbegrenzungslinien überragen.

Art. 10
Grenz- und Gebäudeabstände, Strassenabstände

1
Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen die Bauteile die Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände gemäss PBG und Baureglement des Bezirkes Küssnacht einhalten.

2
Innerhalb des GP-Gebietes können Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände gemäss den Baubegrenzungslinien unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 11
Baukörpergliederung, Fassadengestaltung

Die Gebäude Baubereich GH, WH und N sind aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung.
Die Fassaden der Haupt- und Nebenbauten sind so zu gestalten, dass eine interessante, lebendige Architektur entsteht.
Als Richtlinie gilt das Vorprojekt M. 1:200 (Beilage 1) und das Modell M. 1:500 (Beilage 2)
Die Definition der Materialisierung und die Farbgestaltung erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 12
Wohnungen für Behinderte

Von der im Erdgeschoss liegenden Wohnfläche muss ein Anteil von min. 70 % rollstuhlgängig ausgebaut werden

Art. 13
Umgebungsgestaltung

1
Für die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich der Situationsplan 1:500 massgebend.

2
Die Freiräume sind mit Busch- und Baumgruppen zu gestalten, wobei der aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante darstellt. Die definitive Bepflanzung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3

Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

Art. 14

Kinderspielplätze:

Für den Baubereich WH sind im Situationsplan allgemeine Spielplatzflächen ausgetrennt. Ihre Fläche muss mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Der effektive Platzbedarf wird im Rahmen des Baugesuches bestimmt.

Art. 15

Verkehrerschliessung

1

Für die Erschliessung ist grundsätzlich der Situationsplan 1:500 massgebend.

2

Die Hauptverkehrerschliessung in das erweiterte Gestaltungsplangebiet (Einstellhalle und offene Parkfelder) erfolgt von der Bodenstrasse her.

Ein- und Ausfahrt in das Gestaltungsplangebiet sind getrennt anzuordnen.

Art. 16

Parkierung

1

Für die Parkierung ist grundsätzlich der Situationsplan 1:500 massgebend.

2

Pro Wohnung sind mindestens 1.5 Autoabstellplätze vorgesehen.

Der Parkplatzbedarf für die Gewerbeflächen wird auf die Grundlage der VSS-Norm für Parkierungsanlage berechnet. Zur Anwendung gelangt der Bedarf für Dienstleistungsbetriebe, Tabelle 4 (0.4 Parkfeld/Arbeitsplatz + 0.3 Parkfeld/Besucher pro Arbeitsplatz).

Mindestens 24 Autoabstellplätze sind in der Autoeinstellhalle im Baubereich WH zu realisieren.

17 Autoabstellplätze stehen den Nutzern der Überbauung „Riedappel-Erweiterung“ in der Autoeinstellhalle „Giessenmatt“ auf Parz. GB Nr. 3534 zur Verfügung (Dienstbarkeitsvertrag vom 23.4.98)

Die Machbarkeit der benötigten Parkplätze ist auf dem Situationsplan 1:500 dargestellt.

Der effektive Parkplatzbedarf wird im Rahmen des Baugesuches bestimmt.

Art. 17

Lärmschutznachweis

Die Einhaltung der LSV wird im beiliegenden Lärmschutznachweis ausgewiesen. (Beilage 3)

Art. 18

Inkrafttretung:

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

Gestaltungsplan Riedappel Erweiterung und Änderung 1998

Anhang 1

BERECHNUNGEN PARZ.GB.NR. 1266

Die Berechnungen betreffen nur die Erweiterung Parz. GB.Nr. 1266. Die bestehende Bebauung Giessenmatt auf Parz. GB.Nr. 3534 bleibt unverändert.

GRUNDSTÜCKFLÄCHE

Wohn- und Gewerbezone WG3	3'217 m ²
Gewerbezone G	<u>1'387 m²</u>
Grundstückfläche total	4'604 m ²

BGF-BERECHNUNG / AUSNÜTZUNG

Gewerbezone G (Baubereich GH)	
Grundstückfläche	1'387 m ²
Überbaubare Fläche ÜZ 50 % + Bonus 10 % = 60 %	832 m ²
BGF max.	3'300 m ²

Wohn- und Gewerbezone WG3 (Baubereich WH)	
Grundstückfläche	3'217 m ²
Zulässige BGF AZ 0.6 + Bonus 0.05 = 0.65	2'091 m ²
Gewerbefläche max. 20 %	418 m ²