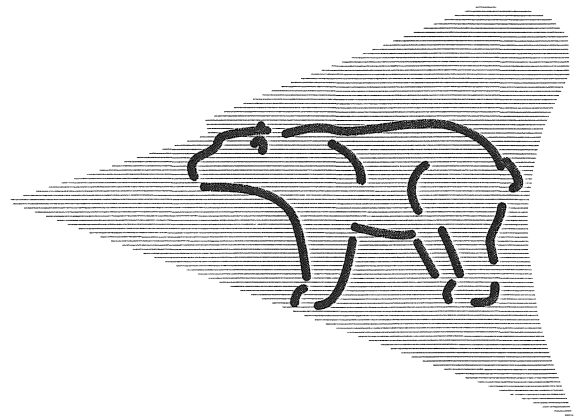


Revidiert gemäss RRB Nr. 612/1998 vom 7. April 1998

8837

**GESTALTUNGSPLAN RIEDAPPEL NORD,
6403 KÜSSNACHT AM RIGI**



Grundeigentümer:
Gesuchsteller:

Schmid Immobilien AG
Neuhaltenring 1
6030 Ebikon

Architekt:

Schmid & Partner Planungs AG
Neuhaltenring 1
6030 Ebikon

GESTALTUNGSPLAN RIEDAPPEL NORD, 6403 KÜSSNACHT AM RIGI

Ebikon den 1997

Schmid Immobilien AG Ebikon
Neuhaltenring 1
6030 Ebikon

Der Grundeigentümer

.....

Schmid + Partner
Planungs AG
Neuhaltenring 1
6030 Ebikon

Architekt

.....

Öffentliche Auflage

vom 28. November bis 29. Dezember

Inhalt:

Art. 1	Rechtsgrundlagen
Art. 2	Geltungsbereich
Art. 3	Zweck
Art. 4	Planungsmittel
Art. 5	Gestaltungszonen / Baubereiche
Art. 6	Lage und Anordnung der Bauten
Art. 7	Zulässige Ausnützung
Art. 8	Geschosszahl / Höhenbegrenzung
Art. 9	Dachgestaltung
Art. 10	Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände
Art. 11	Gestaltung Baukörpergliederung
Art. 12	Fassadengestaltung
Art. 13	Aussenraumgestaltung, Umgebungsgestaltung
Art. 14	Kinderspielplätze
Art. 15	Verkehrerschliessung, Parkierung
Art. 16	Lärmschutznachweis
Art. 17	Inkrafttretung
Anhang 1	Berechnungen Anrechbare Grundstückfläche, BGF - Berechnung
Anhang 2	Situation M: 1:500, Plan Nr. 2.0-07
Anhang 3	Schnitte M: 1:500, Plan Nr.2.0-24
Anhang 4	Grundriss UG mit Parkierung M: 1:500 Plan Nr. 2.0-15
Anhang 5	Erläuterungsbericht
Beilagen:	Lärmschutznachweis Tauschvertrag Abtretungsvertrag

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 des Grundeigentümers präzisierte Vorschriften zum Gestaltungsplan Riedappel Nord.
- Art. 2**
Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für die Parzelle BG Nr. 2827, welche in der Wohn- und Gewerbezone WG4 liegt.
Für die Parzelle GB Nr. 2827 besteht, gemäss Zonenplan, eine Gestaltungsplanpflicht. Im Situationsplan Nr. 2.0-07 ist das Gestaltungsplangebiet grau 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:**
- Grundbuchplan Situation 1:500
 - Sonderbauvorschriften
 - Anhang 2: Situation 1:500, Plan Nr. 2.0-07 vom 14.11.97
(Die Baukörper sind nur richtungsweisend.)
 - Anhang 3: Schnitte A-A/B-B 1:500, Plan Nr. 2.0-24 vom 14.11.97
(Die Baukörper sind nur richtungsweisend.)
 - Anhang 4: UG mit Parkierung 1:500, Plan Nr. 2.0-15 vom 14.11.97
- 2 Richtungsweisende Angaben**
- Anhang 5: Erläuterungsbericht

Gestaltungszonen:	Art. 5 Das GP-Konzept sieht 3 Baubereichstypen vor
Nutzung Art der Bauten:	Typ 1, Gewerbegebäude => Baubereiche GH1 Im Baubereich GH1 dürfen auch Wohnanteile erstellt werden, die max. BGF Wohnen darf nicht überschritten werden (Art. 7). Typ 2, Wohngebäude => Baubereiche WH2, WH3, WH4 Typ 3, erdüberdeckte, begrünte Bereiche für Einstellhallen und Gewerberäume => EH/GH und EH/WH
Lage und Anordnung der Bauten	Art. 6 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. 3 Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien in Rahmen des PBG und BZR erstellt werden, sofern sie sich vom Standort und in der Materialisierung gut in die Überbauung einpassen.
Zulässige Ausnützung	Art. 7 Ausnützungsziffer = 0.8 Die Ausnützungsausschöpfung erfolgt gemäss beiliegendem Berechnungsblatt (Anhang 1) unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes. Die maximal konsumierbare Bruttogeschossfläche von 6972 m ² ist provisorisch. Die definitive Zahl wird im Baubewilligungsverfahren berechnet, wenn die Landabtauschfläche zwischen der Bauherrschaft und dem Kanton Schwyz, beim neu zu erstellenden Vollanschluss an die Nordumfahrung, nach Beendigung der Bauarbeiten abschliessend ermittelt werden kann. Die Ausnützung wird nicht einzelnen Baubereichen zugeteilt. Die Bruttogeschossfläche von 5578 m ² für Wohnzwecke darf nicht überschritten werden.
Geschoszahl, Höhenbegrenzung:	Art. 8 1 Für die Baubereiche GH1, WH2, WH3, und WH4 gilt: Zulässig sind max. 4 Vollgeschosse und das Dachgeschoss. Definition gemäss BZR Art. 51. In den Baubereichen EH/GH und EH/WH sind eingeschossige Gebäude mit begrünten und begehbaren Dächern erlaubt. Siehe Schnittplan Nr. 2.0-24 (Anhang 3).

	2 Die Höhenbegrenzungslinien bestimmen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten. Die maximalen Gebäudehöhen im Schnittplan Nr. 2.0-24, Anhang 3, sind verbindlich. Die definierten EG-Koten können um +/- 1.00 m abweichen.
Dachgestaltung:	Art. 9 Die Wohnbauten und der Gewerbebau können mit geneigten Dächern oder mit Flachdächern ausgeführt werden. Die Dachform wird im Baubewilligungsverfahren definiert. 2 Geneigte Dächer sind mit Ziegeln, Eternit, oder Blech zu decken. Bei leicht geneigten Dächern ist auch eine Begrünung zulässig. Die Dachneigung darf max. 35° a.T. betragen. Die Giebel dreiecke bei geneigten Dächern dürfen die Höhenbegrenzungslinien überragen. Definition gemäss BZR Art. 53. Flachdachteile sind soweit als möglich zu begrünen oder als Dachterrassen zu gestalten. 3 Technische Dachaufbauten wie Liftaufbauten oder Kamine dürfen Höhenbegrenzungslinien überragen. Bei flachen Dächern bzw. begehbaren Dachterrassen sind leichtwirkende, gut gestaltete, pergolaartige Dachaufbauten zulässig.
Grenz- und Gebäudeabstände Strassenabstände:	Art. 10 1 Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen die Bauteile die Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände gemäss PBG und BZR einhalten. Als Ausnahme gilt das vom Kanton Schwyz gewährte Näherbaurecht (3.00 m Gebäudeabstand zur Grenze) zu Gunsten des Baubereiches GH1, gemäss Tauschvertrag (öffentliche Beurkundung) vom 20.10.97. 2 Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss den Baubegrenzungslinien unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.
Gestaltung, Baukörpergliederung:	Art. 11 Die Gebäude 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.
Fassadengestaltung:	Art. 12 Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural, verputzt oder in Sichtstein auszuführen. Kombinationen mit Glas, Metall, Holz oder Eternit sind möglich. Die Dachgeschosse müssen keinen mehrheitlich muralen Charakter aufweisen. Die Definition der Materialisierung und die Farbgestaltung erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Aussenraumgestaltung, Umgebungsgestaltung	Art. 13 1 Für die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich der Situationsplan 1:500 massgebend. 2 Die Freiräume sind mit Busch- und Baugruppen zu gestalten, wobei der aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante darstellt. Die definitive Bepflanzung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Der Fichtenbestand entlang der Umfahrungsstrasse und Bodenstrasse soll, sofern er nicht durch Werkleitungs- und Nebenbauwerke tangiert wird, bestehen bleiben. 3 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.
Kinderspielplätze:	Art. 14 Für die Mehrfamilienhäuser sind im Situationsplan allgemeine Spielplatzflächen ausgeschieden. Ihre Fläche muss mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.
Verkehrerschliessung, Parkierung	Art. 15 1 Für die Erschliessung und Parkierung ist grundsätzlich der Situationsplan 1:500 massgebend. 2 Pro Wohnung sind mindestens 1.5 Autoabstellplätze vorgesehen. Davon ist mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung in der unterirdischen Autoeinstellhalle EH/WH zu erstellen. Der Parkplatzbedarf für die Gewerbefläche hängt von der künftigen Nutzung ab. Wird die max. Gewerbefläche als Dienstleistungsbetrieb, Gruppe 2 genutzt, müssen 34 Parkfelder erstellt werden. Im Plan Grundriss UG mit Parkierung M: 1:500 Plan Nr. 2.0-15 (Anhang 4) ist die Machbarkeit innerhalb des GP-Gebietes dargestellt. Der effektive Parkfelderbedarf wird im Rahmen des Baugesuches bestimmt. 3 Die Hauptverkehrerschliessung des Gestaltungsplangebietes (Einstellhallen und offene Parkfelder) erfolgt vom Umfahrungsstrassenzubringer über Parzelle GB Nr. 1261. Dieses Recht ist im beiliegenden Abtretungsvertrag vom 14.10.97 begründet (öffentliche Urkunde). Die Zufahrt zu einem Teil der Besucherparkfelder der Wohnbauten erfolgt über die Gsteigstrasse, die Ausfahrt über die Bodenstrasse.
Lärmschutznachweis	Art. 16 Die Einhaltung der LSV wird im beiliegenden Lärmschutznachweis ausgewiesen. (Anhang 6)
Inkrafttretung:	Art. 17 Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Kraft.

GESTALTUNGSPLAN RIEDAPPEL NORD, 6403 KÜSSNACHT AM RIGI

Erlass:

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss vom 26. FEB. 1998

(Nr. 1016)

Namens des Bezirkesrates Küssnacht am Rigi
Der Bezirksammann: Der Landeschreiber

Der Bezirksammann:

F. Linder *R. R. R.*

Genehmigung:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 7. April 1998

(Nr. 612)

Der Regierungsrat:

Der Landammann:

Der Stadtschreiber:

i.v. J. J. J.
J. J. J.

