



Eingang 04. Aug. 2014

EINGEGANGEN

19. JAN. 2017

Gestaltungsplan Sagiried 6403 Küssnacht

Sonderbauvorschriften

Gesuchsteller: Karl Dober Gschweighus 21 6403 Küssnacht am Rigi
Grundeigentümer Karl Dober Gschweighus 21 6403 Küssnacht am Rigi
Bauobjekt: 5 Wohnhäuser mit Autoeinstellhalle

Standort: Gschweighus KTN 4147, 6403 Küssnacht am Rigi

Öffentliche Auflage: 08. Aug. 2014 – 28. Aug. 2014

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 150 vom 11. März 2015

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann


Michael Fuchs

Der Landschreiber


Wolfgang Lüönd



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 16 vom 12.01.2016

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann


.....

Der Staatsschreiber


.....



1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweckbestimmung

Der Gestaltungsplan „Sagried“ regelt die Bauweise, die Erschliessung und die Freiraumgestaltung.

Art. 2 Perimeter

Der Perimeter ergibt sich aus der Begrenzung im Gestaltungsplan. Er umfasst die Parzelle KTN 4147 mit einer Fläche von 5369 m².

Art. 3 Rechtsgrundlagen

Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Baureglements des Bezirks Küssnacht am Rigi (BauR.), vom 1. November 2006, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und der weiteren kantonalen Vorschriften.

Art. 4 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

Situation-Gestaltungsplan mit Umgebung, Verkehr, Schemaschnitten	Msst. 1:500	Plan Nr. 099- 508
---	-------------	-------------------

Sonderbauvorschriften vom 20. 02.2014 / Rev. 27.06.2014
Grundbuchauszug vom 14.02.2014

Richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

Absteckungsprotokoll (Situation HSK)	Msst. 1:500	
Richtprojekt Baufeld B Haus 1-4 Grundrisse	Msst. 1:200	Plan Nr. 100- 508
Fassaden und Schnitt	Msst. 1:200	Plan Nr. 101- 508
Richtprojekt Baufeld A Haus 5 Grundrisse	Msst. 1:200	Plan Nr. 102- 508
Fassaden und Schnitt	Msst. 1:200	Plan Nr. 103- 508
Teil-Schnittplan	Msst. 1:50	Plan Nr. 222- 508
Visualisierungen		

BGF Berechnung	Plan Nr. 098 -508
Erläuterungsbericht vom 20.02.2014/ Rev. 27.06.2014	
Geologischer Bericht Schenker Korner & Partner GmbH Geol. Beratungen Luzern	
Hochwasserschutzkonzept Kost + Partner Ingenieure und Planer Sursee	
Modell Msst. 1:500	

Art. 5 Nutzungsübertragung

Nutzungsübertragung ist im Rahmen der zwei Baufelder zulässig. Die Zuteilung der zulässigen BGF erfolgt gemäss Art. 6

Art. 6 Grundstücksverhältnisse und Ausnützung

Parzelle	KTN 4147		
Fläche	5369m ²		
Zone	WL		
	AZ.	Bonus	Total
	Zone WL	Gest. Plan	AZ. Gest. Plan
	0.3	0.05	0.35
max. zulässige BGF	0.35	x 5369 m ²	= 1879.15 m ²
BGF Zuteilung richtweisend		Baufeld A	520.00 m ²
		Baufeld B	1359.15 m ²

2. Bauvorschriften

Art. 7 Ausnahmen

Folgende Abweichungen von den Bauvorschriften sind zulässig:

- Erhöhung der AZ um 0.05 d.h. von 0.30 auf 0.35 in der Zone WL
- Abweichung von der max. Gebäudelänge gemäss Art. 72 BauR. im Baufeld A, Baubereich Haus 5. Erhöhung der max. Gebäudelänge von 20.00 m auf 24.50 m (Mehrlänge 4.50m)

Art. 8 Gebäudekoten

Die im Schnittplan eingetragenen Koten der Gebäudeoberkanten und Geschosse können Abweichungen bis ± 50 cm aufweisen unter der Voraussetzung, dass die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbarparzellen des Gestaltungsplans eingehalten und die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen nach Zonenvorschriften im BauR. und diesen Sonderbauvorschriften Art. 7 nicht überschritten werden.

Art. 9 Baubereiche

Die Baubereiche werden durch die Baubegrenzungsline im Gestaltungsplan definiert. Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Spezielle Bestimmungen siehe Art. 10 und 11.

Art. 10 Bauten ausserhalb Baubereiche

Unterirdische Bauten dürfen unter Einhaltung von Art. 40.2 und 40.3 des BauR. die Baubereiche überschreiten.

Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige An- und Nebenbauten, nach Art. 40 Abs. 1 BauR. sowie Veloüberdachungen, Grillplatz, Kinderspielanlagen, überdeckte Containerstandplätze unter Wahrung der gesetzlichen Grenzabstände zulässig.

Art. 11 Balkone/Vordächer/Aufbauten

Balkone und Vordächer dürfen bis max. 1.5 m über die Baubereiche hinaus ragen.

Gesetzliche Grenzabstände gegenüber Dritten sind einzuhalten.

Innerhalb der Baubereiche sind technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungen, Liftaufbauten über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Art. 12 Dachform

Die Dächer aller Bauten im Baufeld B sind als flach geneigte Walmdächer auszuführen.

Das Dach des Hauses 5 im Baufeld A ist als Flachdach auszuführen.

Art. 13 Kinderspielplätze, Terraingestaltung, Bepflanzung

Kinderspielplätze

Minimal sind zu erstellen: Fläche = 400 m²

Die Benutzung der Spielplätze im Baufeld B sind auch für Baufeld A zu gewährleisten.

Für die Bepflanzung im Spielplatzbereich und ausserhalb der Gebäude ist im Baugesuchverfahren ein Konzept vorzulegen. Dieses ist auf einheimische Pflanzen auszurichten.

Im gesetzlichen Seeabstand sind die Auflagen des Amtes für Raumentwicklung Schwyz zu erfüllen.

Der heute eingedohlte Teil des Schickerbaches entlang der Südgrenze des GP ist offen zu legen gemäss Situation-Gestaltungsplan Nr. 099-508. Die Vorgaben des Gutachtens gemäss Art. 21 sind zu beachten.

3. Erschliessung / Parkierung

Art. 14 Garagierung

Die Parkplätze für die Bewohner sind in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Die Zahl der Parkplätze hat mindestens den gesetzlichen Anforderungen zu genügen.

Art. 15 Behindertengerechtigkeit/Liftnanlage

Eine spätere, behindertengerechte Erschliessung der Wohnungen muss durch die im Plan Nr. 099-508 eingetragenen Platzreservierungen für Personenaufzüge gewährleistet sein.

Art. 16 Besucherparkplätze

Die gesetzlich notwendigen Besucherparkplätze sind entlang der internen Erschliessungsstrasse Sagried anzuordnen, richtweisend gemäss Plan Nr. 099-508.

Die Flächen der Zufahrten und Parkplätze sind in Ihren Belagsarten frei, müssen jedoch sicherfähig ausgeführt werden.

Art. 17 Hauszugänge

Hauszugänge und Aussentreppen sind von der Belagsart freigestellt.

4. Entwässerung/Energie/Geologie/Hydrologie

Art. 18 Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen gemäss Plan Erschliessung Werkleitungen Nr. 096-508. Meteorwasser ist in der Nähe der Mündung des Schickerbaches direkt in den See einzuleiten.

Fäkalwasser wird im Baufeld B ab zentraler Pumpenanlage für die Häuser 1-4 in die öffentliche Fäkalleitung GVZR entlang der Nord-Ostgrenze des GP geführt.

Haus 5 im Baufeld A führt mit eigener Pumpstation das Fäkalwasser separat in die gleiche Leitung.

Art. 19 Energiekonzept nach Minergiestandard

Für alle Baubereiche der Baufelder A + B gilt Minergie-Standard, nach den Anforderungen und nach dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baubewilligung.

Art. 20 Geologisches Gutachten

Der Bericht zum Baugrund des Ingenieurbüros für geologische Beratungen Schenker Korner & Partner ist Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Art. 21 Hydrologisches Gutachten

Das Hochwasserschutzkonzept Gschweighus von Kost + Partner AG als hydrologisches Gutachten ist Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Art. 22 Gewässerraumband

Gemäss Vorabklärung mit dem Amt für Umweltschutz ist beim Schickerbach ein Gewässerraumband von 12 m einzuhalten nach Plan 099-508.

5. Lärmschutz

Art. 23 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist nicht lärmvorbelastet.

6. Dienstbarkeitsverträge

Art. 24 Dienstbarkeitsverträge

Dienstbarkeitsverträge gemäss Grundbuchauszug vom 14.02.2014 sind integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes.

7. Schlussbestimmungen

Art. 25 Inkrafttreten

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

Gestaltungsplan Sagiried 6403 Küssnacht am Rigi

Bauherrschaft und Grundeigentümer

Karl Dober Gschweighus 21 6403 Küssnacht am Rigi

Karl Dober *K. Dober*

Architekt:

Alex Burger Seeplatz 4a 6403 Küssnacht am Rigi

Alex Burger *A. Burger*

Heinz Rihs *H. Rihs*

Datum: 20. Februar 2014 / Rev. 27. Juni 2014