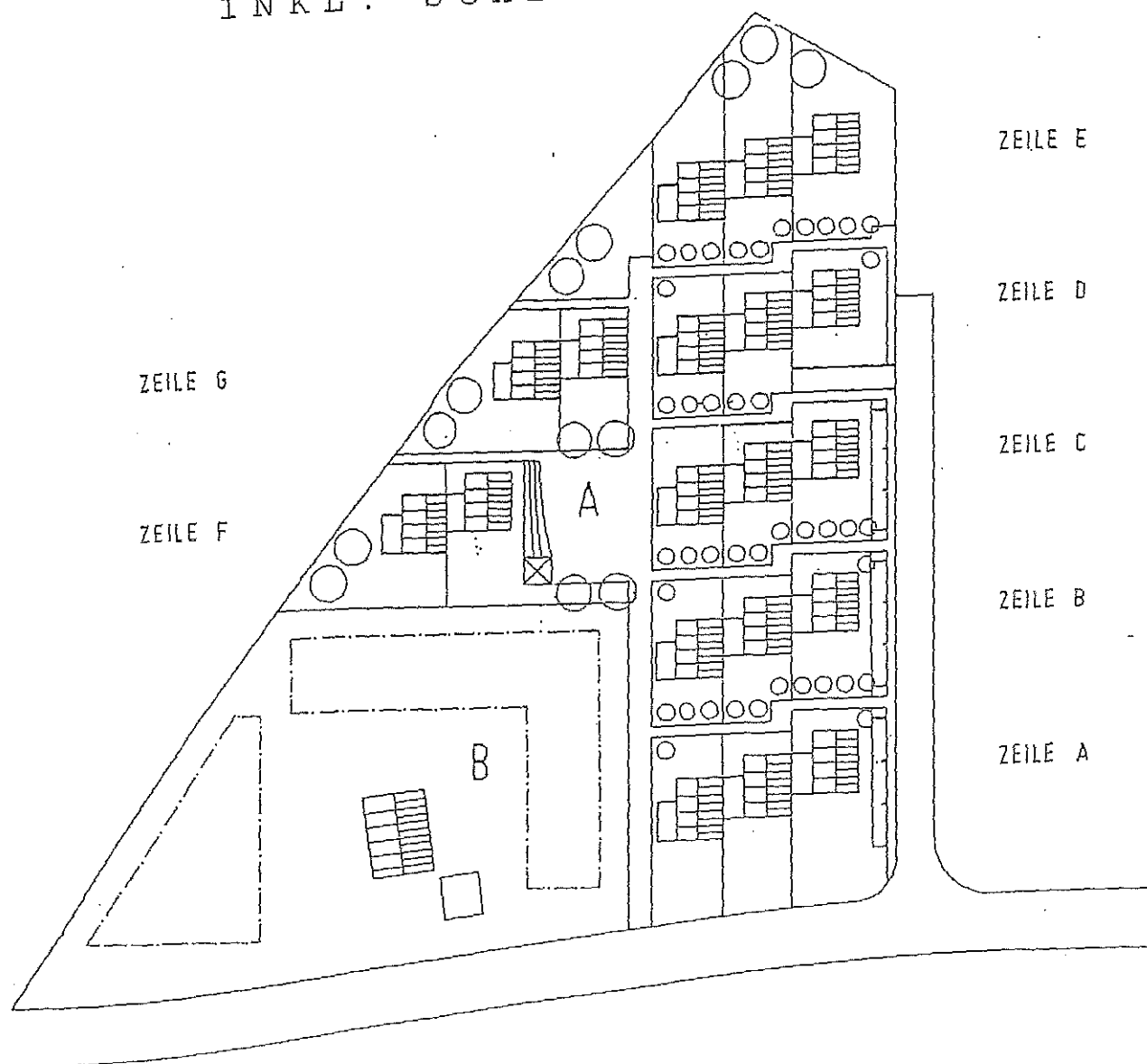


ENTWURF 10. April 2005

GESTALTUNGSPLANUNG - ERWEITERUNG
VOM 04. FEBRUAR 2005

SEEBLICK IMMENSEE

- I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN
II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN-
BERECHNUNGEN
INKL. SCHEMA



Strüby Konzept GmbH, Anton Strüby, Steinbislin, 6423 Seewen

Datum: 04. Februar 2005

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 06. Mai 2005 bis 06. Juni 2005

Erlassen vom Bezirksrat mit BzRB Nr. 365 am 29. 6. 2005

Der Bezirksammann

[Signature]

Der Landschreiber

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 994 am 9.8.2005

Der Landammann

[Signature]



Der Staatsschreiber

[Signature]

0323 GESTALTUNGSPLANUNG „SEEBLICK“ IMMENSEE

Grundeigentümer Seeblick, 6405 Immensee Teil A,
vertreten durch Herr Franz Müller

Grundeigentümer Seeblick, 6405 Immensee Teil B,
vertreten durch Herr Ivan Seeholzer, Eichlistrasse 18,
6405 Immensee

IMMENSEE,

19 April 2005
.....

DIE ANTRAGSTELLER
UND GRUNDEIGENTÜMER:

HERR FRANZ MÜLLER,
VERTRETUNG GRUNDEIGEN-
TÜMER SEEBLICK TEIL A

[Signature]
.....

HERR IVAN SEEHOLZER
VERTRETUNG GRUNDEIGEN-
TÜMER SEEBLICK TEIL B

[Signature]
.....

DER VERFASSER:

ANTON STRÜBY
STRÜBY KONZEPT GMBH,
SEEWEN

[Signature]
.....

I . SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen: Bezirksrat und Regierungsrat erlassen, gestützt auf Paragraph 24, Kantonales Planungs- und Baugesetz und das Kommunale Baureglement sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan 'Seeblick' in Immensee.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für das in Gestaltungsplan 'Seeblick', Situation Nr. 0323-01 vom 01.02.1989 schwarz/weiss umrandete Gebiet (.....).

Art. 3

Zweck: Der Gestaltungsplan bezweckt:

1
eine geordnete Bebauung mit ortsbaulich klarer Konzeption unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur.

2
die Bestimmung der zulässigen Nutzung und Ausnützung.

3
die Festlegung der Bauten bezüglich Dimension, Stellung und Gestaltung, soweit dies im Rahmen des Gestaltungsplanes sinnvoll und zweckmässig ist.

4

die Festlegung der Anordnung und Gestaltung der Aussenräume wie Strassen, Wege, Plätze und Gärten soweit dies im Rahmen des Gestaltungsplanes möglich ist.

5

die Regelung der Verkehrs- und Parkierungssituation.

Art. 4

Planungsmittel: Die Gestaltungsplanung (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

1

Pläne:

Situation Mst. 1:500, Plan Nr. 0323-01

Umgebungsplan Mst. 1:200, Plan Nr. 0323-02

Richtprojektpläne mit Grundrissen, Schnitten und Fassaden Mst. 1:100, Plan Nr. 0323-03 bis 0323-10

2

Sonderbauvorschriften mit Bruttogeschossflächenberechnungen inkl. Schema.

3

Angaben:

Schemagrundrisse für den Gestaltungsbereich B

Art. 5

Gestaltungsbereiche, Bauweise:

Im Gestaltungsplan werden zwei Gestaltungsbereiche vorgesehen:

A: Reihenhausbereich

B: Einfamilienhausbereich

1

Bereich A

Dieser Bereich umfasst Reihenhausbauten in verdichteter Bauweise.

2

Bereich B

Dieser Bereich sieht eine Einfamilienbebauung vor, die sich ins Gesamtkonzept der Siedlung integriert. Es sind freistehende oder gereihte Häuser möglich.

Art. 6

Lage, Anordnung
und Höhe der
Bauten, Richt-
projekt:

1

Die Bebauung erfolgt genäss architektonischen Gesamtkonzept.

2

Lage, Anordnung und Höhe der Bauten im Gestaltungsbereich A erfolgen detailliert mittels Richtprojekt im Mst. 1:100.

3

Im Gestaltungsbereich B sind freistehende oder zu Gruppen zusammengefasste Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einer Gebäudelänge von max. 20 m, bei Staffelung bis 40 m erlaubt. Ihre Lage muss innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubegrenzungslinien sein.

4

Nebenbauten können im Rahmen des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes und des kommunalen Baureglementes auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie sich von Standort und Höhenlage her gut einpassen.

Art. 7

Gebäudetoleranz Toleranzbreite Baubegrenzungs- linien:

1

Das Richtprojekt im Mst. 1:100 im Gestaltungsbereich A hat Verbindlichkeit. Aus Gründen der Flexibilität im masslichen Detail werden Toleranzbreiten um die geplanten Bauten (Richtprojekt) bestimmt. Sie weisen eine Bandbreite von 80 cm auf.

Sämtliche Bauteile können im Maximum um diese Bandbreite wachsen, vorbehältlich von Art. 8.1 dieses Reglements und der max. zulässigen BGF.

Treppenhäuser, Kamine, Erker, Balkone und Liftschächte sowie nicht dauernd bewohnte Veranden und Wintergärten dürfen, vorbehältlich Art. 8, den für Reihenhäuser vorgesehenen Baubereich auf einer Fläche von max. 15 m² überragen.

Die Grundrisse haben wegleitenden Charakter und sind veränderbar.

2

Die Baubegrenzungslinien im Gestaltungsbereich B bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahme bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone und Liftschächte.

3

Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone und Liftschächte sowie nicht dauernd bewohnte Veranden und Wintergärten im Gestaltungsbereich B dürfen auf höchstens die Hälfte der Fassadenlänge, höchstens 2.50 m, über die Baubegrenzungslinien hinausragen.

Art. 8

Grenz- und Gebäudeabstände Strassenabstände:

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kantonalen und kommunalen Bestimmungen einhalten.

2

Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände im Rahmen der eingetragenen Baubereiche und unter Berücksichtigung der Toleranzbreiten gemäss Art. 6 und 7 gemäss Situationsplan Nr. 0323-01 unterschritten werden.

Art. 9

Gestaltung:

1

Massgebend für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt Mst. 1:100. Alle Bauten sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten in beiden Gestaltungsbereichen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialwahl, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung.

Art. 10

Dachgeschossausbau und Dachgestaltung:

1

Bei Dachgeschossausbauten sind externe Grenzabstände und die zulässige Ausnützung einzuhalten.

2

In beiden Gestaltungsbereichen sind die Bauten mit geneigten Dächern und in Kombination mit Flachdachteilen im Rahmen des Richtprojektes auszuführen. Flachdachteile sind als Dachgärten auszubilden und soweit wie möglich zu begrünen oder begehbar zu gestalten.

3

Geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder 'Eternit' zu decken. Sie haben gleichmässige Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 30° bis 40°. Sie sind mit Dachvorsprüngen (max. 1.00 m) auszubilden.

4

Dachaufbauten sind in Form von Lukarnen auszubilden. Die Gesamtbreite der Lukarnen darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen. Lukarnen dürfen die Toleranzbreite gemäss Art. 7.1 im Dachbereich überschreiten.

5

Bei flachen Dächern bzw. begehbaren Dachterrassen sind offene Dachaufbauten zulässig. Sie sind pergolaartig auszubilden.

6

Eingeschossige Flachdachbauten wie z.B. Unterflurgaragen sind zu begrünen oder begehrbar zu machen.

Art. 11

Fassadengestaltung:

1

Der Detailgestaltung der Fassaden kommt eine besondere Bedeutung zu.

2

Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural auszubilden. Eingangspartien, Treppenhäuser, Vorbauten, Anbauten, Balkone, Erker, Veranden sollen hingegen feingliedrig erscheinen. Sie dürfen farblich stärker in Erscheinung treten.

3

Konstruktionen an Süd-, Ost- und Westpartien, die der Energienutzung dienen (passive Sonnenenergie) sind möglich und können auch eine spezifische Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich aussehensmässig ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

Art. 12

Ausnützung

1

Die Ausnutzungsausschöpfung erfolgt im Rahmen des geltenden kommunalen Baureglementes zuzüglich einem Ausnutzungsbonus für Gestaltungsplan mit verdichteter Bauweise. Bei Verwirklichung der Gesamtüberbauung darf insgesamt die Bruttogeschossfläche (BGF) die nach beiliegendem Bruttogeschossflächenschema vom 01.02.1989 festgelegten Werte in den einzelnen Gestaltungsbereichen nicht überschreiten.

2

Zur Berechnung der Bruttogeschossflächen sind die jeweiligen Formulierungen des Bezirkes Küssnacht anzuwenden.

3

Bei Zweischalenmauerwerk (k-Wert 0.35) kann zusätzlich ein Ausnutzungsbonus von 3 % geltend gemacht werden.

Art. 13

Aussenraumgestaltung, Umgebungsgestaltung:

1 Sämtliche Bauten und Anlagen sind so ins Gelände einzupassen, dass die Umgebungsanpassungen möglichst topografiebezogen ausfallen.

2

Die Siedlung ist mit Baumgruppen und Einzelbäumen wie sie im Umgebungsplan angedeutet sind, auszugestalten. Der in Umgebungsplan aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag hat wegweisenden Charakter. Die definitive Bepflanzung ist im Rahmen der Baubewilligung festzulegen, insbesondere was die Hochstämme anbelangt.

Der Unterhalt der Baumreihen entlang Wegen und Strassen untersteht der Unterhaltsträgerschaft der Siedlung.

3

Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

4

Die Umgebung ist soweit wie technisch vertretbar mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Art. 14

Kinderspiel-
plätze, Plätze:

1

Innerhalb des GP-Gebietes sind an den dafür verbindlich bezeichneten Standorten Kinderspielplätze und Plätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten.

2

Ihre Fläche muss mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen, wobei der Promenadenweg als Spielstrasse in die Berechnung miteinbezogen werden kann.

Art. 15

Verkehrser-
schliessung,
Parkierungs-
ordnung:

1

Der Blumenweg gilt als Groberschliessungs-
strasse (Sammelstrasse), die das Gestal-
tungsplangebiet über eine neue Ein- und
Ausfahrt erschliesst.

2

Der Promenadenweg dient als Notzufahrt für
Kranken-, Feuerwehr- und Zügeltransporte.
Seine Zugangsgestaltung hat verkehrsmässig
lediglich diesen Anforderungen zu genügen
und ist entsprechend zu signalisieren (Ra-
dien, Steigung, Uebersicht etc.).

Alle Wege, einschliesslich der Promenaden-
weg, sind in Verbundstein oder dergleichen
auszuführen.

Art. 16

Aussenantennen:

Die Errichtung von Aussenantennen ist nicht
gestattet, sofern durch andere technische
Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglich-
keiten gewährleistet werden können.

Art. 17

Container,
Briefkästen

Die Anzahl und die Standorte dieser Einrich-
tungen werden im Bauprojekt festgelegt.

Art. 18

Inkrafttreten:

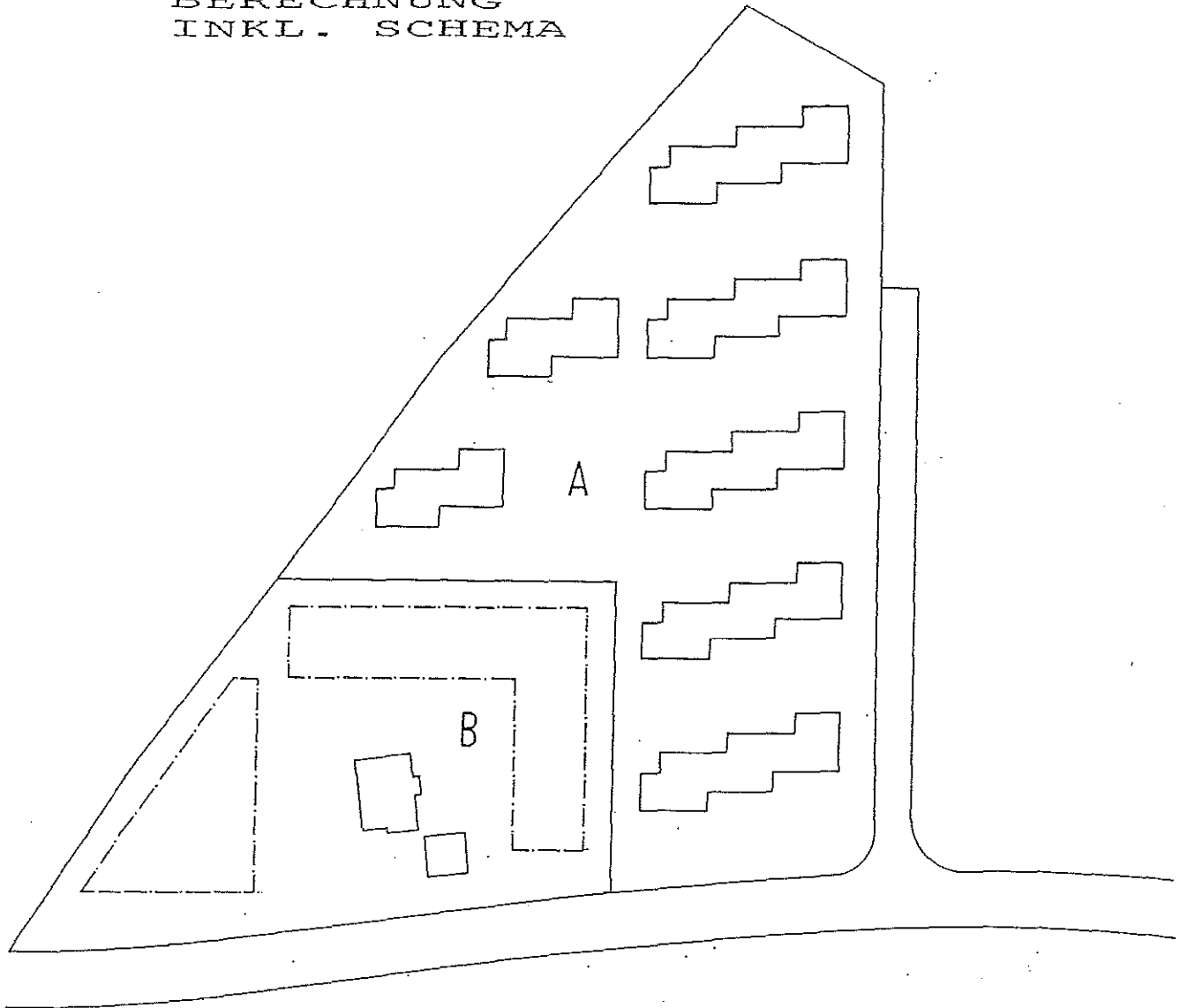
Diese Vorschriften treten mit der Genehmi-
gung des Gestaltungsplanes durch den Regie-
rungsrat und des Bezirkes in Rechtskraft.

Art. 19

Uebergangs-
bestimmung:

Bei einer Aenderung der Verhältnisse (so bei einer Erhöhung der AZ im Gebiete Immensee) ist eine entsprechende Abänderung des GP grundsätzlich für die dreiecksförmige Restfläche entlang der N4 / Eichlistrasse / bestehendes Haus Seeholzer in Betracht zu ziehen, wozu die für den Erlass dieses GP antragstellenden Eigentümer ihr Einverständnis abgeben. Eine allfällige Aenderung hat sich in Gestaltung und Immissionen dem bestehenden GP anzugleichen und ist hinsichtlich Zufahrt direkt von der Eichlistrasse her zu erschliessen. Vorbehalten bleiben die Zustimmung der zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden.

II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN-
BERECHNUNG
INKL. SCHEMA



Gestaltungs- bereich	Parzellen- nummer	Parzellen- fläche (m2)	Bruttogeschoss- fläche (m2)
A	111	8 617	3 470
B	1 836	1 496	1 080
Total		10 113	4 550

Zone WZB: Ausnützungsziffer 0.45 mit Gestaltungsplan

Zulässige Bruttogeschossfläche: $10\,113\text{ m}^2 \times 0.45 = \underline{\underline{4\,550.85\text{ m}^2}}$