
SIEDLUNG SONNENBERGLI, KUESSNACHT A.R.

Sonderbauvorschriften des Quartiers

Zweck:

Die nachfolgenden Bestimmungen sollen geordnete, privatrechtliche Verhältnisse schaffen, bezüglich baulicher Veränderungen nach Fertigstellung der Ueberbauung oder Teilabschnitten davon.

Geltungsbereich:

Er umfasst den im Gestaltungsplan vom 5. Juni 1984, ausgeschiedenen Anteil der Kat.Nr. 2221 der Gebr. Christen AG, Küssnacht am Rigi.

Verbindlichkeit:

Diese Sonderbauvorschriften sind für jeden Hausbesitzer, resp. Käufer verbindlich und sind im Grundbuch einzutragen.

Geltungsdauer:

Die Sonderbauvorschriften bleiben in dieser Form 15 Jahre ab Datum der Bewilligung des Gestaltungsplans rechtsgültig.

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Aeussere bauliche Aenderungen sowie Renovationen haben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und der nachfolgenden Bestimmungen zu erfolgen, und sollen sich gut ins architektonische Gesamtbild einfügen.
- 1.2 Im Gestaltungsplan festgelegte max. Firsthöhen und Geschosszahlen dürfen nicht überschritten werden.
- 1.3 Ohne Aenderung der Zonenvorschriften ist eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche nicht zulässig.

2. Spezielle Bestimmungen

- 2.1 Wintergärten. Nachträgliches Erstellen von Wintergärten sind im Bereich der dafür vorgesehenen Süd-östl. Vorzonen gestattet.
- 2.2 An-und Nebenbauten,
wie Pergolen, Schutzdächer und Gartenhäuschen dürfen in Uebereinstimmung mit dem Baugesetz erstellt und in einer max. Länge von 4 m an die internen Parzellengrenzen gestellt werden. Die Höhe darf 3.00 m nicht überschreiten.
- 2.3 Grundstückbegrenzungen,
dürfen nur als Grünhag bis zu max. Höhe von 2.50 m errichtet werden und ohne anderweitige Vereinbarung mit dem Nachbarn an die Grenze gestellt werden.
- 2.4 Ueberdachte Dachterrassen,
dürfen nachträglich nicht zu Wohnräumen umfunktioniert werden.
(Siehe Art. 1.3)
- 2.5 Neben-und Abstellräume,
die in der Bruttogeschossfläche des Gestaltungsplans nicht enthalten sind, dürfen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden.
(Siehe Art. 1.3)
- 2.6 Dachformen. Die Dachformen des Quartiergestaltungsplans sind zu wahren. Dachausbauten auf der Hangseitigen Dachfläche sind bis 1/3 der Dachfläche gestattet.
- 2.7 Sonnenkollektoren,
sind auf den Dächern der Dachterrassen und auf den Vordächern des Erdgeschosses gestattet, nicht jedoch auf dem Hauptdach der Häuser.

- 2.8 Farbgebung. Ein noch zu erstellendes und durch die Bewilligungsbehörden genehmigtes Farbkonzept ist für die ganze Siedlung verbindlich und bleibt bei allen Renovationen und Veränderungen sinngemäss anzuwenden.
- 2.9 Stützmauern. Die dichte Bepflanzung aller Stützmauern entlang der Bahnlinie erfolgt mit einheimischem Grüngewächs und ist verbindlich aufrecht zu erhalten.
- 2.10 Bepflanzung. Allgemeinflächen:
Die Bestückung mit Bäumen erfolgt gemäss einem noch zu erstellenden Projekt.
- Privatparzellen:
Es ist eine naturnahe Gartengestaltung anzustreben, wobei südlich und östlich der Gebäude nur Laubbäume als Mittel- und Hochstämme gestattet sind. Im übrigen sind die Vorschriften gemäss Einführungsgesetz zum ZGB einzuhalten.
- 2.11 Besucherparkplätze. 5 Plätze im Freien sowie 2 Plätze in der Einstellhalle sind dauernd als allgemeine Besucherparkplätze freizuhalten.
- 2.12 Gewerbe. Im Rahmen der Zone W 2 A ist stilles Gewerbe zulässig. Das Gewerbe darf jedoch keinen wesentlichen Zusatzverkehr bringen.
- 2.13 Oeffentliche Anlagen. Allen Hauseigentümern steht das Recht der Benutzung im Rahmen eines Benutzungsreglementes zu. Bauliche Veränderungen dürfen nur im Rahmen dieses Reglementes erfolgen.