

Gestaltungsplan "Wohnüberbauung Spätler"

Gesuchsteller: Einfache Gesellschaft Spätler, Peter Loser, Breitenstr. 132, 6370 Stans
Grundeigentümer: Einfache Gesellschaft Spätler, Peter Loser, Breitenstr. 132, 6370 Stans
Projektverfasser: Baumann Roserens Architekten, Limmatstrasse 285, 8005 Zürich

Bauobjekt: Wohnüberbauung (6 MFH) mit Tiefgarage

Standort: KTN 822, Küssnacht

Sonderbauvorschriften

Datum: 30.03.12

Öffentliche Auflage: 25. Mai 2012 — 14. Juni 2012

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 418 vom 26. Sep. 2012

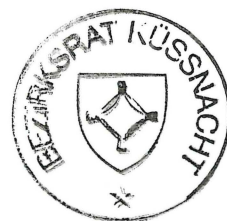
Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

Stefan Kaiser

Wolfgang Lüönd

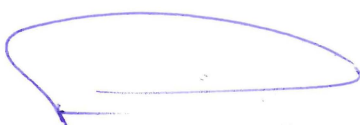


Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 196 vom 5. März 2013

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Gestaltungsplan „Spätler, 6403 Küssnacht am Rigi“

Sonderbauvorschriften

Hiermit erkläre ich mich einverstanden mit den eingereichten Gestaltungsplanunterlagen vom 30.03.2012.

Ort, Datum:

Unterschrift:

Projektverfasser, Baumann Roserens Architekten
Alain Roserens

ZÜRICH, 26.4.12

A. Roserens

Peter Loser-Federer

Küssnacht, 13.04.12

P. Loser-Federer

Elisabeth Loser Beeler

Küssnacht, 15.04.12

E. Loser Beeler

Marianne Meier-Loser

Küssnacht, 13.04.12

M. Meier-Loser

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Spätler“, Küssnacht

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlagen	2
Art. 2	Geltungsbereich / Gestaltungsplanperimeter	2
Art. 3	Zweckbestimmungen	2
Art. 4	Bestandteile des Gestaltungsplanes	2
Art. 5	Verhältnis zur Grundordnung	2
Art. 6	Ausnahmen / Festlegungen	3
Art. 7	Bau- und Nutzungsbestimmungen	3
Art. 8	Gestaltungsgrundsätze	4
Art. 9	Inkrafttreten	4

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Küssnacht am Rigi erlässt - gestützt auf § 24 und § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und gestützt auf Art. 114 ff des Baureglements des Bezirks Küssnacht (BauR), sowie auf Antrag des Grundeigentümers folgende Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan „Spätler“, 6403 Küssnacht am Rigi.

Art. 2 Geltungsbereich / Gestaltungsplanperimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Situationsplan im Mst. 1:500 dargestellt. Der Perimeter beinhaltet einen Teil der Parzelle KTN 822 mit einer Fläche von 9'487m².

Zone	WG4	W3	W2b	Wald	Gewässer	Total
Fläche Gesamtparzelle [m ²]	3'948	5'393	7'326	999	67	17'733
Fläche Perimeter GP [m ²]	3'948	5'130	409			9'487

Art. 3 Zweckbestimmungen

Die vorliegende Gestaltungsplanung bezweckt:

- ¹ Eine zusammenhängend konzipierte Bebauung zu erlangen, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt
- ² Die Lage und Grösse der Häuser zu definieren, damit sich ein gutes Gesamtbild ergibt.
- ³ Die generelle Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen aufzuzeigen (Aussenraumgestaltung).
- ⁴ Die interne Verkehrserschliessung aufzuzeigen.

Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

- ¹ Gestaltungsplan "Spätler", Küssnacht mit Situation und Baubereichen, Mst. 1:500
- ² Sonderbauvorschriften "Spätler", Küssnacht

Als richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

- ³ Richtprojekt vom März 2012, Mst. 1:200/1:500
- ⁴ Erläuterungsbericht zum Richtprojekt
- ⁵ Gipsmodell, Mst. 1:500
- ⁶ Leistungsüberprüfung Erschliessung (AKP)

Art. 5 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten das gültige Baureglement (BauR) des Bezirks Küssnacht am Rigi und das gültige Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG) zum Zeitpunkt der Publikation.

Art. 6 Ausnahmen / Festlegungen

Folgende Abweichungen von der Normalbauweise sind zulässig:

- ¹ Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05
- ² Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände
- ³ Abweichende Attikaregelung
- ⁴ sichtbares Sockelgeschoss gegenüber Grepperstrasse

Art. 7 Bau- und Nutzungsbestimmungen

a) Baubereiche

- ¹ Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Baubereiche zulässig.
- ² In den Baubereichen A1-A3 sowie B1-B3 sind Hochbauten gemäss BauR möglich.
- ³ Im Baubereich C sind die Hochbauten verbindende und ergänzende Stützmauern zulässig.
- ⁴ Balkone dürfen im Rahmen des BauR ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.
- ⁵ Nebenbauten im Sinne von Art. 61 PBG sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig.

b) Abstände

- ¹ Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters müssen die Hochbauten die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften einhalten.
- ² Für über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, usw. gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften.
- ³ Innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes können die Gebäudeabstände im Rahmen des PBG und des BauR unterschritten werden. Es bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten.

c) „Attikageschoss“

Für die Baubereiche B1 - B3 gilt folgendes:

- ¹ Die Fassadenflucht des „Attikageschosses“ darf *bergseitig* vollständig mit der darunterliegenden Fassade übereinstimmen.
- ² *Talseitig* muss die Fassadenflucht des „Attikageschosses“ um das Mass seiner Höhe zurückversetzt werden (siehe Schema auf Situationsplan 1:500).

d) Erschliessung

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt ab der Grepperstrasse. Fussgänger erreichen die Wohngebäude entweder über den Vorbereich entlang der Grepperstrasse, über die Chlösterlistrasse oder über den Fussweg von der Grepperstrasse her (Wegrecht über Grundstück 3859).

e) Tiefgarage

Zur Erfüllung der Pflichtparkplätze der Bewohnenden werden in der Tiefgarage ca. 79 Parkplätze erstellt. Die Garage ist über einen Vorbereich von der Grepperstrasse her erschlossen.

f) Parkierung im Aussenraum

Für Besucher der Wohnungen und Gewerberäume werden im Vorbereich entlang der Grepperstrasse sowie entlang der Chlösterlistrasse ca. 25 Parkplätze erstellt.

g) Geschosszahl

Die Anzahl Geschosse entspricht den Zonenvorschriften. In den Baubereichen A1-A3 mit maximal 4 Vollgeschossen wird auf ein Attikageschoss verzichtet.

h) Umgebung

Das Richtprojekt dient als Basis für die Aussenraumgestaltung und ist richtungsweisend.

i) Energiestandard

Die Gebäude müssen mindestens im Minergiestandard erstellt werden.

j) Retention

Das anfallende Meteorwasser ist soweit technisch und wirtschaftlich möglich, versickern zu lassen.

Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

¹ Die Gestaltung und die Gliederung der Bauten haben sich anhand des Richtprojekts zu orientieren. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern sich die architektonische Qualität des Richtprojekts nicht verschlechtert.

² Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung, sowie die Materialisierung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

³ Über die Gesamtüberbauung muss ein einheitliches Farb- und Materialkonzept Anwendung finden.

⁴ Konstruktionen, die der Energienutzung dienen (aktive oder passive Sonnenenergie), sind möglich und können auch eine abweichende Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich gestalterisch ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

Art. 9 Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.