

Genehmigt mit BzRB-Nr. 302 vom 17.10.2001

NAMENS DES BEZIRKSRATES KÜSSNACHT AM RIGI
Der Bezirksammann Der Landschreiber

F. Lindhofer
J. Wond

Staldenstrasse Immensee

Gestaltungsplan

Parzelle 3270

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Grundeigentümer

Erbengemeinschaft Josef Ehrler-Meier
Staldenmattweg 7, 6405 Immensee

J. Ehrler-Meier

Architekt

Rolf Hegele und
Stanislav Stancik
Kreuzbuchstrasse 101
6006 Luzern

R. Hegele

Genehmigt mit RRB Nr. 1523 vom 4.12.2001

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Landammann:

J. Wond
Staatsschreiber:

J. Wond

Luzern, 16. August 2001



Inhalt:

Art. 1	Rechtsgrundlagen
Art. 2	Geltungsbereich
Art. 3	Zweck
Art. 4	Planungsmittel - verbindlicher Inhalt - orientierender Inhalt
Art. 5	Baubereiche, Höhenbegrenzung
Art. 6	Lage und Anordnung der Bauten
Art. 7	Zulässige Ausnützung / Aufteilung
Art. 8	Dachgestaltung
Art. 9	Grenz- und Gebäudeabstände, Dachvorsprünge
Art. 10	Einfriedungen
Art. 11	Gestaltung, Baukörpergliederung
Art. 12	Fussgängererschliessung
Art. 13	Verkehrerschliessung, Parkierung
Art. 14	Containerplatz
Art. 15	Freizeit- / Badeparzellen
Art. 16	Ausnahmen
Art. 17	Umgebungsgestaltung
Art. 18	Inkrafttretung

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 der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Staldenstrasse.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Staldenstrasse – Immensee, Plan Nr. 4 –10 vom 16. August 2001, blassgrün angelegte und schwarz-weiss strich-punktiert umrandete Gebiet.
Das Gestaltungsplangebiet umfasst total eine (ab der Parzelle 3270 abgetrennte Fläche) von 6532 m².

Art. 3

Zweck: Die Gestaltungsplanung will:

1

Eine der eindrucksvollen und dadurch auch exponierten Lage gerecht werdende Bauweise erzielen, welche sich harmonisch in die Landschaft einfügt und die spezielle Topographie dieses Ortes unterstreicht und die Struktur des Dorfes weiterführt.

2

Durch Definition der einzelnen EG- sowie Firstkoten und das Ausscheiden differenzierter Baubereiche die Reichhaltigkeit der Einzelbauweise bei einer übergeordneten Struktur gewährleisten.

3

Durch Definition eines Mindest k-Wertes von 0.30 W/m²K sowie der Vorgabe einer alternativen Heizanlage eine dem heutigen Stand der Technik (z.B. Minergie) entsprechende ökologische und ökonomische Bauweise erlangen.

4

Ausnahmen gegenüber der Zonennorm erlangen.

Art. 4

Planungsmittel: Der Gestaltungsplan (GP) umfasst:

Verbindlicher Inhalt:

- Gestaltungsplan Staldenstrasse – Immensee M. 1:500
mit Schemaschnitten A, B, C und D,

Plan Nr. 4 –10 vom 16. August 2001
- Sonderbauvorschriften vom 16. August 2001 mit BGF - Berechnung

Orientierender Inhalt:

- Richtprojekt mit Gebäudegrundrissen im Anhang
- Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Gestaltungsplan
Staldenstrasse – Immensee M. 1:500
Plan Nr. 4 –10 vom 16. August 2001
- Erläuterungsbericht vom 16. August 2001

Art. 5

Baubereiche,
Höhenbegrenzung:

Das Gestaltungsplangebiet ist in 7 Bauparzellen sowie Freizeit- und Badeparzellen aufgeteilt.

Das GP-Konzept sieht 2 Baubereichsarten vor

Baubereich 1:

im Plan mit roter strich-punktierter Linie umrandet.

Lage: Innerhalb der Bauparzellen, masslich fixiert;

für Hoch- sowie Unterniveaubauten

mittels Vorgabe der jeweiligen EG-Kote (pro Haus im Schemaschnitt

Gestaltungsplan Plan Nr. 4 –10 vom 16. August 2001 ' festgelegt)

und jeweils einer maximalen Firstkote (pro Haus im Schemaschnitt

Gestaltungsplan Plan Nr. 4 –10 vom 16. August 2001 ' festgelegt)

definiert.

Baubereich 2:

blassgrün eingefärbt.

Für eingeschossige Nebenbauten gemäss Baureglement mit einer Höhenbeschränkung auf 3 Meter ab gestaltetem Terrain.

Beschränkung:

Zwischen den Baubereichen 1 der Parzellen 6 und 7 ist das Erstellen von Nebenbauten (nur Garagen) auf eine im Gestaltungsplan masslich fixierte, mit grün gestrichelter Linie umrandete Fläche beschränkt.

Art. 6

Lage
und Anordnung
der Bauten:

1

Die Lage und die Anordnung der Bauten sind durch Baubereiche mit den zugehörigen Begrenzungslinien, die Höhen durch Definition der maximalen Firstkoten sowie der jeweiligen EG-Koten definiert.

2

Die Baubegrenzungslinien der Baubereiche bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für Hochbauten.

Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone usw. dürfen die Baubereiche um 1.50 m überragen.

Art. 7

Zulässige
Ausnützung /
Aufteilung:

Die Maximale Ausnützung im Gestaltungsplangebiet beträgt nach Bau- und Zonenreglement in der Zone W2A 0.35 und in der Zone WLB 0.15. Der AZ-Bonus beträgt 0.05

Das Gestaltungsplangebiet umfasst total eine Fläche von 6'532 m². Für die interne Erschliessung ist die Erschliessungsstrasse abzurechnen, somit 262.0 m². Von dieser Fläche sind 176 m² der Zone W2A und 86 m² der Zone WLB zu belasten.

Anrechenbare Flächen nach Zonen abzüglich Erschliessungsstrasse:

W2A:	2'767.0 m ²	-	176.0 m ²	=	2'591.0 m ²
WLB:	<u>3'765.0 m²</u>	-	<u>86.0 m²</u>	=	<u>3'679.0 m²</u>
	6'532.0 m ²		262.0 m ²		6'270.0 m ²

BGF-Berechnung (maximal):

W2A:	2'591.0 m ²	x	0.40	=	1'036.4 m ² BGF
WLB:	<u>3'679.0 m²</u>	x	0.20	=	<u>735.8 m² BGF</u>
	6'270.0 m ²				1'772.2 m ² BGF

Zuteilung:

Die Ausnützung wird den einzelnen Bauparzellen wie folgt zugeteilt: Die in der Zone W2A situierten Parzellen erhalten je ¼ der die Zone betreffenden BGF:

Nr. 1, 3, 5 und 7: je 259.1 m² BGF = 1'036.4 m² BGF

Die in der Zone WLB situierten Parzellen erhalten je ⅓ der die Zone betreffenden BGF:

Nr. 2, 4, und 6: je 245.2 m² BGF = 735.6 m² BGF

Somit Total 1'772.0 m² BGF

Um individuellen Bedürfnissen entgegenzukommen wird innerhalb der einzelnen Zonen des Gestaltungsplangebietes ein BGF Transfer wie folgt ermöglicht:

Die Ausnützung einer Bauparzelle kann um maximal 10 % ihrer zuge teilten BGF erhöht werden, sofern jene einer oder mehrerer Parzellen in derselben Zone entsprechend reduziert wird.

Art. 8

Dachgestaltung:

1

Bauten im Baubereich 1 sind mit geneigten Dächern mit einer minimalen Neigung von 15° AT zu versehen

2

Für Nebenbauten im Baubereich 2 ist die Dachgestaltung frei. Diese darf eine maximale Höhe von 3.0 m aufweisen. Im Seeabstandsbereich (20 m) darf nicht gebaut werden.

3

Innerhalb der Parzelle 1 ist die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang definiert. Der First darf nur innerhalb einem Abstand von 13m. ab Strassenrand (PP4783) der Staldenstrasse angeordnet werden. Für die weiteren Parzellen ist die Hauptfirstrichtung frei wählbar.

Art. 9

Grenz- und Gebäudeabstände,
Dachvorsprünge:

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Planungs- und Baugesetz einhalten.

2

Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss den Baubereichen und Baubegrenzungslinien unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 10

Einfriedungen:

Einfriedungen / Umzäunungen bis 1.5 m Höhe innerhalb des Gestaltungsplangebietes dürfen in gegenseitigem Einverständnis auf die gemeinschaftliche Grenze gesetzt werden. Sie sind sodann gemeinschaftlich zu unterhalten.

Gegen die Erschliessungsstrasse sowie zum Staldenmattweg als auch gegenüber Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes gelten die Vorschriften des Baureglements.

Art. 11

Gestaltung, Baukörpergliederung:

Die Dächer und Fassaden sollen in Form und Materialisierung den Bestehenden Bauten zwischen Dorfkern und dem Gestaltungsgebiet angepasst werden.

Alle Teile sind aufeinander abzustimmen, und sorgfältig in die Umgebung einzupassen.

Art. 12

Fussgängererschliessung

1

Für die Fussgänger ist entlang der Staldenstrasse das (heute bis an die Nordgrenze des Gestaltungsplangebietes geführte) seeseitige Trottoir bis zur Einmündung der Erschliessungsstrasse zu verlängern.

2

Auf der Parzelle 7 ist der Platz für das Weiterführen des Trottoirs freizuhalten.

3

Die Erschliessungsstrasse wird als Wohnstrasse gestaltet.
Entlang der Grenze zu Parzelle 1811 ist ein Verbindungsweg von der Erschliessungsstrasse zum See erstellen, als Fusswegverbindung zum Dorfplatz

Art. 13

Verkehrerschliessung, Parkierung:

1

Erschliessung:
Die Erschliessung des Gebietes erfolgt ab der Staldenstrasse.

2

Garagen:
Die Parkierung wird grundsätzlich individuell gelöst.

2.1

Für das Erstellen von Garagen oder Auto-Unterständen (Carports) innerhalb der Baubereiche 1 gelten die vorstehend formulierten Vorschriften für den Baubereich 1 (Art. 5).

2.2 Das Erstellen von Garagen als Nebenbauten, im Baubereich 2, ist auf die im Gestaltungsplan fixierte, grün gestrichelt umrandete Fläche beschränkt.

3

Offene Abstellplätze
Innerhalb eines 6 m breiten Streifens beidseits der Erschliessungsstrassen resp. deren projizierten Verlängerung können pro Parzelle maximal 3 Abstellplätze, mit Rasengittersteinen und bepflanzt oder gleichwertig ausgeführt werden.

4

Generell:
Auf der Wohnstrasse dürfen keine Fahrzeuge abgestellt werden.

Art. 14

Containerplatz:

1

Für den Kehricht ist an der Staldenstrasse auf der Parzelle 7 in deren nordwestlichen Parzellen-Ecke ein Containerplatz für 2 Container (einer Müll- und einer für Grünabfuhr) geplant.

2

Die definitive Lage richtet sich nach der Strassenplanung (Sichtzonen).

3

Die künftigen Besitzer der Parzelle Nr. 7 haben den Containerplatz auf ihrer Parzelle ausdrücklich zu dulden.

4

Der Containerplatz wird durch die Erbengemeinschaft Josef Ehrler-Meier (Gesuchsteller) erstellt.

Für dessen Unterhalt und Pflege ist die Strassengenossenschaft verantwortlich.

Art. 15

Freizeit- /
Badeparzellen:

1

Zwischen dem Seeweg (öffentlicher Fussweg) und dem Ufer des Zugersees entsteht eine private Freizeit- und Badezone.

2

Auf diesem Seeweg (Staldenmattweg) wird den Eigentümern kein Fahrwegrecht eingeräumt, ausgenommen für Unterhaltsarbeiten.

3

Zwischen der südlichen Grenze des Gestaltungsplangebiet und der Parzelle 1716 wird eine gemeinschaftliche Freizeit- / Badeparzelle den Bauparzellen 5 und 7 zugeteilt.

Nördlich der Parzelle 1716 ist eine Badeparzelle für die Erbengemeinschaft Josef Ehrler-Meier (Gesuchsteller) vorgesehen; und eine weitere gemeinschaftliche wird den Parzellen 1 und 3 zugeteilt.

Art. 16

Ausnahmen:

Folgende Ausnahmen zur Zonennorm sollen gewährt werden:

1

Firsthöhen

Die maximalen Firstkoten der einzelnen Baubereiche sind im Gestaltungsplan Plan Nr. 4 –10 vom 16. August 2001 festgelegt:

2

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen innerhalb des Gestaltungsplangebietes können soweit erhöht werden, als dass die unter Art. 16.1 definierten maximalen Firstkoten unter Berücksichtigung der im Gestaltungsplan Plan Nr. 4 –10 vom 16. August 2001 definierten EG-Koten sowie der minimalen Dachneigung realisierbar bleiben.

Die EG – Koten dürfen um ± 50 cm abweichen.

3

Bonus

Für das Gestaltungsplangebiet wird die Ausnützungsziffer (Bonus) um 0.05 erhöht.

4

Nebenbauten

Beschränkung der Nebenbauten durch eine maximale Höhe von 3 Meter ab gestaltetem Terrain.

Nebenbauten als Garagen sind nur auf den Parzellen 1,3,5,6,7 gestattet

5

Dachneigung und -Form

Es werden innerhalb der Baubereiche 1 geneigte Dächer mit mind. 15° AT vorgeschrieben.

6

Einfriedungen

Einfriedungen bis 1.5 m Höhe können in gegenseitigem Einvernehmen auf die gemeinschaftliche Grenze gesetzt werden.

Art. 17

Umgebungs-
Gestaltung:

Bei Baueingabe der einzelnen Objekte ist ein Umgebungsplan mit detaillierter Umgebungsgestaltung einzureichen.

Art. 18

Inkrafttretung:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Kraft.