

Gestaltungsplan Stufenweg 6403 Küssnacht

Sonderbauvorschriften

Gesuchsteller: Sacasa AG Bahnhofstrasse 37 6403 Küssnacht am Rigi
Josef Honauer Blattliring 1a 6403 Küssnacht am Rigi

Grundeigentümer Sacasa AG Bahnhofstrasse 37 6403 Küssnacht am Rigi
Josef Honauer Blattliring 1a 6403 Küssnacht am Rigi

Bauobjekt: Terrassenhaus mit Einstellhalle + Mehrfamilienhaus

Standort: Stufenweg KTN. 1246/1247/1803, 6403 Küssnacht

Öffentliche Auflage: 13. Juli 2012 - 02. Aug. 2012

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 386 vom 18. Sep. 2013

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann

Stefan Kaiser

Der Landschreiber

Wolfgang Lüönd



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1230 vom 17. 12. 2013

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann

Der Staatsschreiber



1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweckbestimmung

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

Art. 2 Perimeter

Der Perimeter ergibt sich aus der Begrenzung im Gestaltungsplan. Er umfasst die Parzellen

KTN 1246	Fläche	1'165 m ²		
KTN 1247	Fläche	938 m ²		
KTN 1803	Fläche	897 m ²	Total Fläche Gestaltungsplan	3000 m ²

Art. 3 Rechtsgrundlagen

Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes des Bezirks Küssnacht am Rigi (BauR.), des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und die weiteren kantonalen Vorschriften.

Art. 4 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

Situation Gestaltungsplan	Msst. 1:200	Plan Nr. 001 497
Schemaschnitte	Msst. 1:500	Plan Nr. 004 497
Sonderbauvorschriften		

Richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

KTN 1247 + 1803 Sacasa:

Werkleitungen	Msst. 1:1000	Plan Nr. 006 497
Höhenaufnahme	Msst. 1:200	Plan Nr. 007 497
1.Einstellhallengeschoss	Msst. 1:200	Plan Nr. 100 497
2.Einstellhallengeschoss	Msst. 1:200	Plan Nr. 101 497
Spielplatzgeschoss	Msst. 1:200	Plan Nr. 102 497
1. - 8. Wohngeschoss	Msst. 1:200	Plan Nr. 103-110 497
Schnittplan KTN 1247/1803 Sacasa	Msst. 1:200	Plan Nr. 111 497
Schnitte B-B / C-C	Msst. 1:200	Plan Nr. 112 497
Fassade Süd West	Msst. 1:200	Plan Nr. 113 497
Fassade Nordost	Msst. 1:200	Plan Nr. 114 497
Fassade Südost/ Nordwest	Msst. 1:200	Plan Nr. 115 497
BGF Berechnung		Plan Nr. 117 497

KTN 1246 Honauer:

Untergeschoss bis Dachgeschoss/Schnitt AA	Msst. 1:200	Plan Nr. 100-102 440-a
Fassaden/Schnitt BB	Msst. 1:200	Plan Nr. 103 440-a
BGF Berechnung		Plan Nr. 105 440-a

Allgemein :

Verkehr	Msst. 1:500	Plan Nr. 002 497
Umgebung	Msst. 1:500	Plan Nr. 003 497

Erläuterungsbericht

Modell Msst. 1:200

Bericht zum Baugrund Büro Schenker, Korner & Partner GmbH.

Dienstbarkeitsvertrag Sacasa GB-Nr. 1247 und 1803 / Honauer GB-Nr. 1246

Dienstbarkeitsvertrag Sacasa GB-Nr. 1247 / Engeler GB-Nr. 1922

Dienstbarkeitsvertrag Honauer GB-Nr. 1246 / Stufenweg GB-Nr. 1833

Dienstbarkeitsvertrag Honauer GB-Nr. 1246 / Vogl GB-Nr. 3688

Art. 5 Dienstbarkeiten

Gemäss Dienstbarkeitsverträgen. Innerhalb des Gestaltungsplanes werden für die Grenz- und Gebäudeabstandsregelungen keine Dienstbarkeiten begründet.

Art. 6 Nutzungsübertragung

Nutzungsübertragung ist im Rahmen der drei Parzellen zulässig.
Dienstbarkeitsvertrag Sacasa / Honauer

Art. 7 Grundstücksverhältnisse und Ausnützung

Eigentümer	Parzelle	Fläche	Zone
Sacasa AG	KTN 1803	897 m ²	W 2 B
	KTN 1247	938 m ²	W 2 B
	Total	1'835 m ²	
	AZ.	Bonus	Total
		Gest. Plan	AZ.
	0.55	0.05	0.60
max. BGF	0.60 x 1835 m ² = <u>1'101.00 m²</u>		
Josef Honauer	KTN 1246	1'165 m ²	W 2 B
	AZ.	Bonus	Total
		Gest. Plan	AZ.
	0.55	0.05	0.60
max. BGF	0.60 x 1165 m ² = <u>699.00 m²</u>		
Total max. zulässige BGF Gestaltungsplan		= <u>1'800.00 m²</u>	

2. Bauvorschriften

Art. 8 Ausnahmen

Folgende Abweichungen von den Bauvorschriften sind zulässig:

- Erhöhung der AZ um 0.05
- Abweichung von der max. Gebäudelänge, 5.10 m Mehrlänge (Zone W2B), im Baubereich B
- Abweichung von der max. Geschosshöhe, 0.10 m Mehrhöhe, im Baubereich B.
- Interner Gebäudeabstand zwischen Baubereiche A2 + B = **6.24 m** statt 7.74 m.
- Interner Grenzabstand zwischen Baubereich A2 zu Grenze Baubereich B = **3.09** statt 4.74 m
- Ein zusätzliches Geschoss im Baubereich A 2.
- Externe Abstandsunterschreitung gemäss Dienstbarkeitsverträgen zu GB. Nr. 1922 und 1833 und 3688.

Art. 9 Gebäudekoten

Die im Schnittplan eingetragenen Koten der Gebäudeoberkanten und Geschosse können Abweichungen von ± 50 cm aufweisen unter der Voraussetzung, dass die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbarparzellen des Gestaltungsplans eingehalten und die zulässige Geschossigkeit nicht überschritten wird.

Art. 10 Baubereiche

Die Baubereiche werden durch die Baubegrenzungslinie im Gestaltungsplan definiert. Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Spezielle Bestimmungen siehe Art. 11 und 12.

Art. 11 Bauten ausserhalb Baubereiche

Unterirdische Bauten dürfen unter Einhaltung von Art. 40.2 und 40.3 des BauR. die Baubereiche überschreiten. Der Containerraum (Nebenbaute) Baubereich B, 1. Geschoss kann im Einverständnis mit dem Eigentümer der Parzelle Ktn. 1922 an die Grenze gebaut werden und das gewachsene Terrain mehr als 1.00 m überragen. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vom Notar unterzeichnet und ist nach Erhalt der Bewilligung einzutragen.

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

Art. 12 Balkone/Vordächer/Aufbauten

Balkone und Vordächer dürfen bis max. 1.5 m über die Baufelder 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. 13 Dachform

Die Dächer aller Bauten sind als Flachdächer auszuführen.

Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Art. 14 Kinderspielplätze, Terraingestaltung / Bepflanzung

Kinderspielplätze: Minimal sind zu erstellen:

Baubereich B = 270.00 m²

Baubereich A1 = 50.00 m²

Baubereich A2 = 50.00 m²

Die Benutzung der Spielplätze Baubereich A2 und Baubereich B sind gegenseitig zu gewährleisten. Die beiden Spielplätze sind mit einem Fussweg zu verbinden.

Die nach Plan vorgesehenen Grüngürtel mit Bäumen und Sträuchern auf der Spielplatzebene und vor den ersten zwei Geschossen sind anzulegen, dies unter Verwendung einheimischer Pflanzen und Gehölze.

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

Die Terrassenränder Baubereich B sind teilweise im Brüstungsbereich mit niedriger Bepflanzung zu begrünen.

Die Benutzung der Wegverbindung über die Treppen Stufenweg / Lärchenweg ist auch öffentlich zu gewährleisten.

4. Erschliessung / Parkierung

Art. 15 Garagierung

Die Garagierung für den Baubereich B ist in der unterirdischen Einstellhalle verbindlich. Die Zahl der Parkplätze hat mindestens den gesetzlichen Anforderungen für Baubereich B zu genügen. Möglicherweise fehlende Parkplätze bei Baubereich A sind in der Halle ebenfalls auszuweisen.

Art. 16 Lifanlage

Die Erschliessung der Wohnungen des bestehenden Baubereichs A2 mit Lift ist zu erstellen. (behindertengerecht)

Art. 17 Besucherparkplätze

Die Besucherparkplätze sind in Zahl und Lage verbindlich.

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

Art. 18 Hauszugänge

Hauszugänge und Aussentreppen sind von der Belagsart freigestellt.
Siehe Plan Nr. 002 497

5. Entwässerung/Energie/Geologie**Art. 19 Entwässerung**

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
Der gemittelte Abflusskoeffizient Ψ für das ganze Areal ist mit 0.1 definiert. Die entsprechenden Retentionsmassnahmen sind zu realisieren.

Art. 20 Energiekonzept nach Minergie-A

Für Baubereich A2 gilt Minergiestandard.
Für die Baubereiche A1 + B gilt Minergie-A Standard, nach den Anforderungen und nach dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr.

Art. 21 Geologisches Gutachten

Der Bericht zum Baugrund vom 22. Juni 2011 + 15. März 2012 des Ingenieurbüros für geologische Beratungen Schenker, Korner & Partner ist Bestandteil des Gestaltungsplanes.

6. Lärmschutz**Art. 22 Lärmschutz**

Der Lärmschutznachweis ist integrierter Bestandteil des Gestaltungsplanes Stufenweg.
Er ist mit dem Baugesuch einzureichen.

7. Dienstbarkeitsverträge

4 Dienstbarkeitsverträge gemäss Seite 2 sind integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes.

8. Schlussbestimmungen**Art. 23 Inkrafttreten**

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

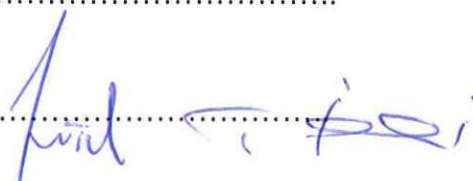
Gestaltungsplan Stufenweg 6403 Küssnacht am Rigi

Bauherrschaft und Grundeigentümer vertreten durch:

Sacasa AG Bahnhofstrasse 37 6403 Küssnacht am Rigi; **Parzelle KTN 1247/1803**

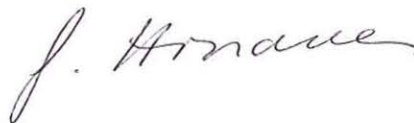
Pietro Minelli

Alois Knüsel



Josef Honauer Blattliring 1a 6403 Küssnacht am Rigi; **Parzelle KTN 1246**

Josef Honauer



Architekt:

Alex Burger Seeplatz 4a 6403 Küssnacht

Alex Burger



Heinz Rihs



Datum: 28. Juni 2012/ Rev.18.Juli 2013 / Rev. 28.08.2013