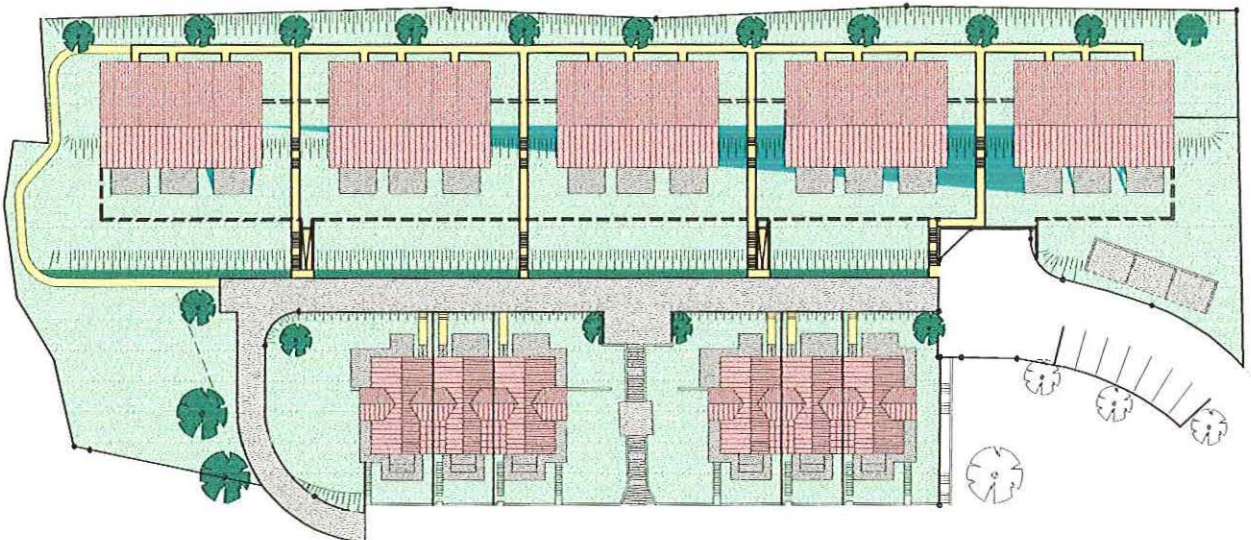


EINGEGANGEN 27. Jan. 1999

Gestaltungsplan "Stutzerhus" Merlischachen

ARP-SZ / Nr.	GS	SG	SB			
			12			
10. FEB. 1999						
Ablage / Kopie an.	RP	OP	LS	NS	AN	BK

TEIL II BAUBEREICH C



Neu überarbeiteter Vorschlag für:
Genehmigt mit RRB Nr. 2315 vom 22.12.98

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

[Signature]

Der Staatschreiber:

Gaudin



Sondervorschriften zum Gestaltungsplan
Stutzerhus Teil II

(BzRB-Nr. 1067 / Mai 92 und RRB-Nr. 1068 / Juni 92)

Änderung I:

(BzRB-Nr. 1017 / Febr. 97 und RRB-Nr. 631 / April 97)

Genehmigt mit BzRB-Nr. 1151 vom 11.11.1998

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER PRÄSIDENTSAMMANN

F. Küssnacht

DER LANDSCHREIBER

[Signature]

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Stutzerhus“

Teil II in Merlischachen

Soweit die Sonderbauvorschriften (SBV) nichts anderes bestimmen, gelten die
Vorschriften des Baureglementes Küsnacht am Rigi, in der Fassung vom
13. Januar 1997

Grundeigentümer:

Marti AG
Eichwaldstrasse 5
6005 Luzern

Parzelle Nr.:

3327

vertreten durch:

Marti Holding AG
Bauunternehmungen
Freiburgstrasse 133
3000 Bern 5

Planverfasser:

Baubereich B:

Neidhart, Käppeli + Partner AG
Dipl. Arch. ETH / SIA
Libellenstrasse 67
6004 Luzern

Baubereich C:

Abächerli Generalbau AG
Architekturbüro und Generalunternehmung
Unter Ei 8
6074 Giswil

Inhaltsverzeichnis:Kapitel 1:

Sondervorschriften zum Gestaltungsplan mit Planbeilagen (A3) im Anhang:

- | | | |
|-----|-----|--------------------------------------|
| I | B/C | Gestaltungsplan |
| II | B/C | Erschliessungs – und Parkierungsplan |
| III | B/C | Gestaltungsrichtplan |

Kapitel 2:

Schemagrundrisse der Bautypen B und C im Mst. 1: 200 und Berechnung der Bruttogeschossflächen (als Anhang IV).

- | | | |
|----|------------------------------|---|
| 1. | Reihenhausgruppen Baubereich | B |
| 2. | Reihenhausgruppen Baubereich | C |
| 3. | Baubereich | D |
| 4. | Zusammenfassung der BGF | |

I. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweck und Vorgehen

Der Gestaltungsplan Stutzerhus Merlischachen stützt sich auf die Ergebnisse des eingeladenen Wettbewerbes und den Jurybericht vom 11. Dezember 1986. Aufgrund der Überarbeitung sind die Rahmenbedingungen festgelegt, um in dieser empfindlichen Wohnzone Bauten und Freiräume so zu konzipieren, dass Besonnung, Aussicht und Hanglage in einer geordneten Siedlung gewährleistet werden und eine verdichtete Bauweise entsteht. Die Häuserzeile C entlang der SBB- Linie wurde neu konzipiert.

Der Gestaltungsplan I wurde wie folgt genehmigt:

Bezirksrat Küssnacht am 6. Juni 1989 (Nr. 1213)

Regierungsrat des Kantons Schwyz am 10. April 1990 (Nr. 732)

Der Gestaltungsplan II bildet die Fortsetzung der Anlage und übernimmt die wesentlichen Merkmale der Gesamtkonzeption.

Art. 2

Grundlagen

Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden die folgenden Dokumente:

- **Sonderbauvorschriften** zum Gestaltungsplan Teil II
 - **Gestaltungsplan Mst. 1 : 500** mit Festlegung der Baubereiche, der zugehörigen Bruttogeschossflächen und der Höhenkoten (Anhang I B/C).
 - **Erschliessungs- und Parkierungsplan Mst. 1 : 500** (Anhang II B/C).
 - **Gestaltungs- Richtplan Mst. 1 : 500** mit begleitendem Charakter für die äussere Erscheinung der Bauten (Anhang III B/C).
 - **Schemagrundrisse der Bautypen B und C Mst. 1 : 200** mit begleitendem Charakter für die Wohnflächen-Berechnung und Fassadengestaltung (Anhang IV B/C).
-

Art. 3

Planungsareal

1. Die in den Artikeln 3, 4 und 6 dieser Sonderbauvorschriften ermittelten Berechnungen und die Aufteilung der Bruttogeschossflächen haben lediglich orientierende Bedeutung und sind somit nicht verbindlich.
Eine definitive Ermittlung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

2. Die Areal- Flächen betragen:

<u>Gestaltungsplan Stutzerhus I und Stutzerhus II</u>	17'856 m ²
Anrechenbar	16'482 m ²
Teil I	7'022 m ²
Teil II	9'449 m ²

Nach dem neuen Zonenplan ist die gesamte Parzelle eingezont und zwar nach Art. 94 mit Gestaltungsplanpflicht wie folgt:

- 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss
- Ausnützungsziffer max. 0.45

Das Planungsareal Stutzerhus besteht aus den beiden Teilflächen der Gestaltungspläne I + II. Demnach muss die Ausnützung über die gesamte Parzelle nachgewiesen sein.

Art. 4

Ausnützung

(gestützt auf Art. 3 Abs. 1 dieser SBV)

Die massgebende Arealfläche beträgt: 17'856 m²

Für die Ausnützung sind gemäss Art. 48, Absatz 2a + b des Baureglementes abzuziehen:

a. Strassenfläche (Parzelle 3327)	- 1'135 m ²	
b. Waldfläche	- 368 m ²	(Anpassung gemäss RRB 631/97 Erw. Ziff. 5)
Die anrechenbare Landfläche beträgt:	16'353 m ²	

Die Ausnützungsziffer AZ von 0.45 ergibt
16'353 m² x 0.45 = 7'359 m²

Total Bruttogeschossfläche: 7'359 m²

Innerhalb des Planungsareals kann die zulässige BGF umgelagert werden. Die definitive Aufteilung ergibt sich nach Art. 6.

II. Allgemeine Bau- und Gestaltungsplanbestimmungen

Art. 5

Äussere Erscheinung
und Gestaltung der
Hochbauten

Die Hochbauten werden wie folgt festgelegt:

- Vorherrschend ist das symetrische Satteldach mit 25° - 30° a.T. mit kleineren Querfirsten und talseitig eingezogenen Dachterrassen.
- Die Hauptfirstrichtung läuft senkrecht zum Hang (Häuser B).
Entlang der SBB- Linie verläuft der First parallel zum Hang (Häuser C).
- Als vorherrschendes Baumaterial gilt verputztes Mauerwerk und / oder Holz.
- Im Baubereich B sind weitgehend symetrische Fassaden mit vorspringenden Erkern und / oder Balkonen anzustreben.
- Im Baubereich C sind ebenfalls weitgehend symetrische Fassaden mit talseitigen Sitzplätzen und vorspringenden Balkonen anzustreben.
- Die Bau- und Grenzabstände sind im Gestaltungsplan (Anhang I B/C) festgelegt und entsprechen den ordentlichen Abständen des Baureglementes.
- Das Dachgeschoss der Häuser D darf 75 % der darunterliegenden Vollgeschosse betragen.
- Die Häuser B1 und B2 der Bauetappe II richten sich weitgehend an den Gestaltungselementen der Etappe I, bezüglich der Baukörper und Dachform.
Die Baukörper C1-C5 werden als 2-geschossige ruhige Volumen ausgebildet.
- Im Baubereich D ist ein Wohnhaus erstellt worden, welches sich nach den Gestaltungsplanbestimmungen richtet. (Analog Haus Parzelle 1583 im QGP Teil I).

Art. 6

BGF-
Verteilung

(gestützt auf Art. 3 Abs. 1 dieser SBV)

Die gesamte BGF richtet sich nach Art. 94 des Baureglementes für verdichtete Wohnüberbauungen. Umlagerungen innerhalb des Gestaltungsplan- Arealen sind möglich.

Die zulässige BGF wird wie folgt verteilt:

Teil I (Bewilligtes Bauprojekt vom 31. Januar 1991).

Reihenhäuser A1	492 m2
Reihenhäuser A2	492 m2
Haus E 1 a	637 m2
Haus E 1 b	637 m2
Haus E 2 a	451 m2
Haus E 2 b	451 m2
Total BGF, Teil I	3'160 m2

Teil II

Reihenhäuser B1	492 m2
Reihenhäuser B2	439 m2
Reihenhäuser C1	465 M2
Reihenhäuser C2	465 M2
Reihenhäuser C3	465 M2
Reihenhäuser C4	465 M2
Reihenhäuser C5	465 M2
Reihenhäuser C1-5 (zur freien Nutzung)	399 M2
Reihenhäuser D (gem. Korrektur vom 22.06.94)	544 m2
Total BGF, Teil II	4'199 m2

Gesamthaft BGF des Planungsareals Stutzerhus: (max. 7'359 m2, siehe Art. 4)	7'359 m2	(Anpassung gemäss RRB 631/97 Erw. Ziff. 5)
--	----------	---

Art. 7

Bau- und
Wohnformen

Der Gestaltungsplan strebt eine Mischung verschiedener Bau- und Wohnformen an:

In den Baubereichen B sind 2- geschossige Reihenhäuser mit sichtbarem Untergeschoss und Bastelräumen gestattet.

In den Baubereichen C sind 2- geschossige Reihenhäuser mit sichtbarem Untergeschoss und Bastelräumen gestattet.

Im Baubereich D ist ein 2- geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss gestattet (max. 75 %)

Art. 8

Fahrzeug-

Erschliessung

Die Fahrzeug- Erschliessung erfolgt mit Stichstrasse über die bestehende Quartierstrasse Parzelle 1646 (Rebmattweg) und die neuerstellte interne Erschliessungsstrasse gemäss bewilligtem Strassenprojekt vom 13.06.1991

Art. 9

Fussgänger-
Erschliessung

Die Fussgängererschliessung erfolgt über den Rebhattweg (Parz. 1646) und die neue Erschliessungsstrasse. Hangwärts, innerhalb der Überbauung und teilweise mittels Treppen bis zur Wohn- und Spielstrasse. Diese internen Wege sind weitgehend verkehrsfrei mit Ausnahme von: Notfahrzeugen (Ambulanz, Feuerwehr, Taxi), öffentlichen Diensten (PTT, Abfuhrwesen) und privaten Hauslieferungen der Anwohner.

Die Reihenhäuser C (oberhalb der Wohn- und Spielstrasse) sollen hangseitig erschlossen werden, wie die bereits gebauten Reihenhäuser der Baubereiche A und B.

Die Fussgänger- Erschliessung mit öffentlichem Wegrecht umfasst (gemäss Anhang I B/C):

- a. Die vertikale Achse im zentralen Bereich (A+B Häuser).
- b. Die horizontale Achse als Fortsetzung der Erschliessungsstrasse oberhalb des Beubereiches B.

Art. 10

Parkierung

Die genaue Anzahl der Parkierungsflächen wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Im Gestaltungsplan sind grundsätzlich je 2 Einstellhallenplätze für die Reihenhäuser B und C ausgewiesen.

In den Einstellhallen sind Garagen- Unterteilungen und Tore erlaubt. Natürliches Tageslicht und Belüftung ist durch talseitige Öffnungen vorzusehen.

Massgebend für die Parkierung ist der Erschliessungsplan (Anhang II B/C).

Für Besucher sind max. 13 PP vor dem Wendehammer vorgesehen (für 21 WE).

7 Plätze aus QGP Teil I.

6 Plätze aus QGP Teil II.

Art. 11

Bepflanzung

Eine Hochstamm- Bepflanzung ist insbesondere an folgenden Orten zu realisieren:

- Entlang der SBB- Linie.
- Bergseits des bestehenden Bauernhauses.
- Im Bereich der Wohn- und Spielstrasse.

Die Standorte der Bäume gemäss Gestaltungs- Richtplan haben orientierenden Charakter (Anhang III B/C).

Die genaue Bepflanzung und Standorte der Bäume erfolgen im Zusammenhang mit der Realisierung der entsprechenden Bauten (im Rahmen der Baubewilligung festzulegen).

III. Vorschriften für die einzelnen Bereiche

Art. 12

Generell

Die Baubereiche stellen Mantellinien dar. Massgebend für das zulässige Bauvolumen ist die BGF- Verteilung gemäss Art. 6.

Die EG- Koten sind im Gestaltungsplan als oberste Niveaus festgehalten, mit Toleranz von +- 50 cm.

Der Baubereich B + D erlaubt Vor- und Rücksprünge bis zu 2 m innerhalb der Bereichsgrenzen.

Der Baubereich C erlaubt Vor- und Rücksprünge für Balkone und Vordächer bis zu 3.5 m.

Vollgeschosse:	2	Baubereich B
Untergeschoss:	1	
Sichtbare Geschosse talseitig:	3	
Sichtbare Geschosse bergseitig	2	
Vollgeschosse:	2	Baubereich C
Untergeschoss:	1	
Parkgeschoss:	1	
Sichtbare Geschosse talseitig:	3	
Sichtbare Geschosse bergseitig	2	
Vollgeschosse:	2	Baubereich D
Sockel Untergeschoss talseits sichtbar		
Bergseits 2 Geschosse sichtbar		

Der Ausbau der Dachgeschosse im Bereich D ist bis zu max. 75 % des massgebenden Vollgeschosses erlaubt.

Die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften des Baureglementes Küssnacht, Art. 52 und 57 sind einzuhalten. Ausgenommen sind Nebenbauten gemäss nachfolgendem Art. 13 dieser Sondervorschriften.

Art. 13

Baubereiche
Für Anbauten und
Nebenbauten

Gestattet sind eingeschossige Nebenbauten, die nicht zur AZ berechnet werden, wie Vordächer, Gartenhäuschen, Balkone, Pergolas, Geräteschuppen und dergleichen.

Sie dürfen innerhalb des privaten Gartens, bei den Reihenhäusern B und C bis an die Grenze gestellt werden.

Ihre Länge darf der Parzellengrenze entlang 5 m nicht überschreiten.

Nutzung und Gestaltung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baureglementes vom 29. September 1996 des Bezirks Küssnacht.

Art. 14

Baubereich
für gedeckte
Einstellhallen

Die Einstellhalle entlang der Wohn- und Spielstrasse dient der Parkierung. Die Eindeckung garantiert den darüberliegenden Gartenplätzen Schutz vor Einsicht und anderen Immissionen.

Art. 15

Wege und
Plätze

Die Wege und Plätze sind in Betonpflaster, Verbundsteinen, eingewalzter Schotterung oder Asphalt in Kombination mit anderen Belagsarten auszuführen und als allgemeine Treffpunkte einladend zu gestalten. Für die offenen Parkplätze können auch Rasengittersteine verwendet werden.

Autoverkehr auf den Notfahrwegen ist auf Hilfeleistungen zu reduzieren, gemäss Art. 9.

Art. 16

Flächen für den
motorisierten Verkehr

Die Flächen für den motorisierten Verkehr sind für die Erschliessung der Wohnbauten bestimmt und mit Schwarzbelag versehen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind gemäss Art. 15 auszuführen, es sind dies die Einstellhalle und die 6 offenen Parkplätze.

Art. 17

Privater
Gartenbereich

Der private Gartenbereich ist möglichst weitgehend den angrenzenden Wohnungen als privat gestalt- und nutzbare Grünbereiche zuzuteilen oder als Spielflächen zu gestalten.

Die Begrünung von Fassaden, Balkonen und Dachterrassen ist erwünscht.

Für die Messweise von Wintergärten und Balkonen gilt der Art. 45 Abs. 2 lit. g BauR⁹⁶

Die eingezogenen Dachterrassen im Sinne des privaten geschützten Aussenbereichs sind insbesondere bei den Baubereichen B1 und B2 erwünscht. Die Bepflanzung mit Pergolas u.ä. ist erlaubt.

Die Errichtung von Hecken anstelle von Trennmauern zwischen den Gärten und insbesondere gegenüber den Wegen ist gestattet. Mauern über 1.20 m sind nicht gestattet.

Art. 18

Öffentliche
Gartenbereiche

Alle nicht direkt den Wohnungen zugehörigen Gartenbereiche dienen der Allgemeinen Nutzung.

Dazu gehören auch die Spiel- und Aufenthaltszonen entlang des kleinen Waldes, welche gesamthaft einen Aussenraum von rund 1150 m² ergeben. Der Unterhalt dieser Anlagen inkl. des Waldanteils geht zu Lasten aller späterer Eigentümer und ist wie der Strassenunterhalt, separat geregelt.

Art. 19

Schutzräume

Die Zahl der Schutzplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, wobei zentrale Schutzräume bei den Häusern C vorzusehen sind.

Mit dem Abschluss der Bauetappen muss jeweils das notwendige Schutzraumangebot vorhanden sein.

Die Schutzräume werden in den einzelnen Etappen nachgewiesen und sind im Anhang II B/C in den Schemagrundrissen dargestellt.

Art. 20

Heizsystem

Die definitive Wahl der Heizsysteme wird im Baugesuch festgelegt.

Reihenhäuser B: Autonome Heizzentralen

Reihenhäuser C: Autonome oder gemeinsame Heizzentralen. Voraussichtlich werden Luft- Wasser Wärmepumpen oder Erdsonden- Wärmepumpen realisiert.

Reihenhäuser D: Separate Heizzentrale

Art. 21

Lärmschutz SBB

Gemäss Emissionskataster der SBB und des Lärmschutznachweises sind keine besonderen Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Der Emissionskataster der SBB sieht als Prognose eine weitere Reduktion der Emissionen vor.

Dieser Gestaltungsplan mit den Unterlagen gemäss Art. 2 wird dem Bezirksrat Küssnacht am Rigi unterbreitet.

Der Grundeigentümer:

Marti AG
Bauunternehmung
Eichwaldstrasse 5
6000 Luzern

vertreten durch:

Marti Holding AG
Bauunternehmungen
Freiburgstrasse 133
3000 Bern 5



N. Bichsel

Die Planverfasser:

Baubereich C:

Abächerli Generalbau AG
Architekturbüro und Generalunternehmung
Untere Ei 8
6074 Giswil



H. Abächerli

Baubereich B: (Bereits bewilligtes Projekt)

Neidhart, Käppeli + Partner AG
Dipl. Arch. ETH / SIA
Libellenstrasse 67
6004 Luzern

VI Bruttogeschossflächen der Reihenhäuser C1 bis C5 (Ausnützung)

1.	Berechnung Bautyp C1 bis C5	UG (Kellerräume, nicht ausgebaut)
	EG Eckhäuser	
	Grundfläche:	12.50 x 6.37 = 79.60 m ²
1.1	Total benötigte BGF EG	79.60 m ²
	OG Eckhäuser	
	Grundfläche	12.50 x 6.37 = 79.60 m ²
	- Treppenhaus	2.10 x 1.90 = - 4.00 m ²
1.2	Total benötigte BGF OG	75.60 m ²
1.3	Total benötigte BGF (AZ) Eckhaus	155.20 m ²
2.	Berechnung Bautyp C1 bis C5	UG (Kellerräume, nicht ausgebaut)
	EG Mittelhäuser	
	Grundfläche:	12.50 x 6.35 = 79.30 m ²
2.1	Total benötigte BGF EG	79.30 m ²
	OG Mittelhäuser	
	Grundfläche	12.50 x 6.35 = 79.30 m ²
	- Treppenhaus	2.10 x 1.90 = - 4.00 m ²
2.2	Total benötigte BGF OG	75.30 m ²
2.3	Total benötigte BGF (AZ) Mittelhaus	154.60 m ²
3.	Berechnung pro Reihenhäuser	UG (Kellerräume, nicht ausgebaut)
3.1	Eckhaus	155.20 m ²
3.2	Mittelhaus	154.60 m ²
3.3	Eckhaus	155.20 m ²
3.4	Total benötigte BGF (AZ) pro Reihenhäuser	= 465.00 m ²
4.0	Benötigte BGF für Baubereich C = 5 x 465.00 m ²	= 2325.00 m ²
5.0	Mögliche BGF für Baubereich C	= 2724.00 m ²
	abzüglich BGF für Reihenhäuser C1 bis C5	= 2325.00 m ²
	Restliche BGF für Ausbauten im UG Haus C1 bis C5	= 399.00 m ²