

EINGEGANGEN 17. Dez. 2004



Heinz Hüsler Arch HTL/SWB
Beat Wiss Arch ETH
Bruno Weiss dipl Bauführer
Daniel Hatt Arch HTL/ES
Bau+Energie
Thomas Baggenstos Arch ETH/SIA

GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG

GESTALTUNGSPLAN „TAL“
6403 KÜSSNACHT AM RIGI

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

HWP Architekten ETH/HTL/SIA
Im Boden 1/ Postfach 374
6403 Küssnacht am Rigi
Fon 041/ 854 70 70
Fax 041/ 854 70 60
E-Mail info@hwp.ch

Rigistrasse 10
6330 Cham
Fon 041/ 781 46 46

Küssnacht am Rigi, 17. Dezember 2004



Publikation: Öffentliche Auflage vom 24.12.04 bis 07.02.05

Erlass: Bezirksrat Küssnacht am 23.2.05 mit Beschluss Nr. 117

Im Namen des Bezirksrates:

Der Bezirksammann:

Der Landschreiber:

Genehmigung: Regierungsrat Kanton Schwyz mit Beschluss RRB Nr. 435/2005 am 5.4.2005

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



Inhalt:

		Seite
	Ausgangslage	3
Art. 1	Rechtsgrundlagen	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck	3
Art. 4	Planungsmittel	4
Art. 5	Baubereiche	4
Art. 6	Hauptbauten	4
Art. 7	Nebenbauten	5
Art. 8	Unterirdische Bauten	5
Art. 9	Abstände	5
Art. 10	Gestaltungsgrundsätze	5
Art. 11	Erschliessung	6
Art. 12	Parkierung	6
Art. 13	Erholungsflächen / Kinderspielplätze	6
Art. 14	Ausnahmen	6
Art. 15	Subsidiäres Recht	7
Art. 16	Inkrafttreten	7

Ausgangslage

Mit Bezirksratsbeschluss Nr. 475 vom 22.09.2004 und Regierungsratsbeschluss Nr. 1537 vom 09.11.2004 wird der Gestaltungsplan 'Tal' mit Ausnahme der Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05 genehmigt.

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05 war aufgrund eines Versehens der Gesuchstellerin während der Dauer der öffentlichen Auflage nicht explizit als Ausnahme formuliert. Der erwähnten Erhöhung der AZ konnte somit bei der Genehmigung nicht entsprochen werden.

Da sämtliche Grundlagen inklusive Richtprojekt und Berechnungen auf der AZ - Erhöhung basieren, und es sich um ein Missverständnis handelte wird der Gestaltungsplan 'TAL' neu aufgelegt und durch den Zusatz in Art. 14 „Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05“ ergänzt.

Art.1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art. 117 ff. des Baureglementes des Bezirkes Küssnacht (BR) vom 22. Mai 2002 sowie auf Antrag der Grundeigentümerin folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „TAL“.

Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Nr. 1857/500-sit-gp vom 24.Mai 2004 gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet.

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplanung will:

1.
Dem Gebiet 'Talstrasse' durch das Schaffen einer qualitativ hochstehenden Überbauung mit 5 Mehrfamilienhäuser, zu neuer Popularität verhelfen und Teil eines neuen Quartiers werden.
2.
Durch eine verdichtete Bauweise erschwingliches, Familien- und Kinderfreundliches Wohneigentum bieten.
3.
Die Bauten bezüglich Lage, Grösse und Stellung festlegen.
4.
Die generelle Anordnung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Spielplätze, etc.) bestimmen.
5.
Die Verkehrs-, Wegführungs-, und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.
6.
Durch das Vorschreiben von alternativen Heizsystemen (keine Ölheizung) einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Planungsmittel

Art. 4

1.

Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmittel:

- a) verbindliche
- b) richtungsweisende

2.

Verbindliche Planungsmittel vom 17. Dezember 2004:

- a) Gestaltungsplan: Situation + Schnitte M. 1:500, Plan Nr. 1857/500-sit-gp
- b) Sonderbauvorschriften (SBV)

3.

Richtungsweisende Planungsmittel vom 12. August 2004:

Richtprojekt 2 mit den Plänen:

- a) Grundriss Schutzraum / Keller Haus A, M. 1:200, Plan Nr. 1857/200-gr-2
- b) Grundriss Keller / Autoeinstellhalle; M. 1:200, Plan Nr. 1857/200-gr-1
- c) Grundriss Normalgeschoss EG+(1.+ 2.OG); M. 1:200, Plan Nr. 1857/200-gr0
- d) Grundriss 3.OG; M. 1:200, Plan Nr. 1857/200-gr3
- e) Grundriss Attikageschoss; M. 1:200, Plan Nr. 1857/200-gr5
- f) Ansichten M. 1:200, Plan Nr. 1857/200-f
- g) Schnitte M. 1:200, Plan Nr. 1857/200-s
- h) Umgebung / Situation 1:500 Plan Nr. 1857/500-Sit-rp
- i) Bericht zum Gestaltungsplan

Art. 5

Baubereiche

1.

Das GP-Konzept sieht 5 Baubereiche für Hauptbauten vor und zwar die Baubereiche 1a - 1e für die Häuser A – E (grau) sowie 5 Baubereiche für eingeschossige (Zwischen-)Bauten (senfgelb).

2.

Die Überbauung des Gestaltungsplangebietes kann in Etappen erfolgen.

Art. 6

Hauptbauten

1.

Die Situierung und die Anordnung der Hauptbauten sind mittels Baulinien und Baubegrenzungslinien in Grundriss maximal definiert (soweit dies nicht nachfolgend ergänzt wird).

Die Höhenlage und -ausdehnung der Hauptbauten sind durch Fixierung der EG-Kote in müM oder durch Definition der Maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

2.

In den Baubereichen 1a – 1e sind die Bauten gegen Westen (zur Talstrasse) auf die Baulinie zu stellen um die erwünschte Abstufung zu erzielen. Betreffend der Höhenlage kann von den definierten EG-Koten um max. ± 1.0 m abgewichen werden. Die maximale Gebäudehöhe wird durch Baubegrenzungs-linien definiert.

3.

In den Baubereichen 2a - 2e beträgt die maximale Gebäudehöhe 4.0 m ab den UG-Koten der dazugehörigen, nördlich angrenzenden Baubereiche 1a - e. Von der erwähnten UG-Kote kann um max. ± 1.0 m abgewichen werden.

4.
Dachaufbauten nach BR sowie technisch bedingte Aufbauten dürfen die Baubegrenzungslinien überragen.
5.
Im Baubereich 1a - 1e dürfen Balkone und Vordächer die Baubegrenzungslinien gemäss BR überragen.
6.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 83 BR, sofern diese nicht durch Art. 14 dieser Vorschriften aufgehoben werden.
Insbesondere sind die Grenzabstände nach Aussen (gegen den Gestaltungsplan-Perimeter) gem. BR einzuhalten

Art. 7

Nebenbauten

Für Nebenbauten gilt Art. 43 BR.

Art. 8

Unterirdische Bauten

Für Unterirdische Bauten gilt Art. 43 BR. Insbesondere sind diese auch als Erweiterungen der Baubereiche 2a – 2e möglich, sofern sie der Definition der Unterniveaubauten entsprechen.

Art. 9

Abstände

Die internen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände werden mit diesem Gestaltungsplan aufgrund der definierten Baubegrenzungslinien festgelegt. Nach Aussen gelten die Masse nach BR.

Art. 10

Gestaltungsgrundsätze

1.
In den Baubereichen 1a - 1e haben sich die Gestaltung und die Gliederung anhand des Richtprojektes zu orientieren. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern sie Gesetz und den verbindlichen Inhalten des Gestaltungsplanes nicht widersprechen.
2.
In den Baubereichen 2a - 2e haben sich die Gestaltung und die Gliederung anhand des Richtprojektes zu orientieren. Die Bauten sind mit begehbaren oder begrünten Flachdächern auszubilden.
3.
Die Farbgebung und Materialisierung der Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
4.
Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach den jeweiligen Nutzungen. Entlang der Strasse ist ein Trottoir zu erstellen.
Die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und festzulegen.

Erschliessung

Art. 11

1.
Die Erschliessung der Einstellhallen erfolgt von der Talstrasse (KTN 2204),
getrennt von den Hauszugängen.
2.
Die Freiräume zwischen den Zugängen zu den Baubereichen sind soweit
sinnvoll zu begrünen.
3.
Ein Trottoir parallel zur Talstrasse dient als Nord-Süd-Verbindung und trennt
so den Fuss- und Fahrverkehr.

Parkierung

Art. 12

Die Parkierung erfolgt in Einstellhallen unter Terrain. Die Bemessung der
Pflichtparkplätze inkl. der Besucherparkplätze richtet sich nach Art. 26 ff. BR
und ist Bestandteil der Baueingabe.

Erholungsflächen / Kinderspielplätze

Art. 13

Die Erholungs- und Spielbereiche sind vom Strassenniveau abgehoben.
Im Gestaltungsplan sind 4 mit **[SP]** - Symbol definierte Orte bezeichnet, wo
jeweils ein Spielbereich von je 150 m² (total 600 m²) auszubilden ist. Dies
entspricht 20% der max. realisierbaren BGF von 2'964.48 m², und liegt somit
deutlich über den geforderten 15%. Die verbindliche Lage und Ausformulierung
der vier Spielplätze ist im Umgebungsplan des Baugesuches zu definieren.

Ausnahmen

Art. 14

Soweit der verbindliche Inhalt des Gestaltungsplanes Abweichungen von der
Regelbauweise voraussetzt, gelten diese als bewilligt.

1.
Aufhebung der internen Grenz- und Gebäudeabstände soweit notwendig.
2.
Einschränkung betreffend Dachgestaltung der Baubereiche 2a - 2e.
3.
Überschreitung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse.
4.
Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge.
5.
Aufhebung des minimalen Gewerbeanteils.
6.
Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05.

Art. 15

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirkes Küssnacht vom 22. Mai 2002, das Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 16

Inkrafttreten

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

GESTALTUNGSPLAN 'TAL', 6403 KÜSSNACHT AM RIGI

Parzellen – Nummern:

Parzelle Nr. 1950 und 3641

Grundeigentümer:

Bisang AG
Talstrasse 12
6403 Küssnacht am Rigi

Küssnacht am Rigi, 17.12. 2004

Unterschrift:



Architekt:

HWP Architekten AG
im Boden 1
6403 Küssnacht am Rigi

Küssnacht am Rigi, 17.12. 2004

Unterschrift:

