

EINGEGANGEN 24. März 2005

Kanton Schwyz
Bezirk Küssnacht am Rigi

Gestaltungsplan „Teufrüti“, Immensee **Änderung Art. 7 Abs. 2**

Sonderbauvorschriften

**Grundeigentümer/
Antragsteller**

Gebrüder Vanoli: Innocente, Sandro & Reto Vanoli
c/o C. Vanoli AG
Artherstrasse 56
6405 Immensee



Publikation:

Öffentliche Auflage vom 01.04.05 bis 03.05.05

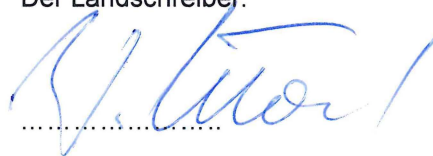
Erlass:

Bezirksrat Küssnacht am: 16.05 mit Beschluss Nr. 311

Im Namen des Bezirksrates:

Der Bezirksammann: i.V. Der Statthalter

Der Landschreiber:



Genehmigung:

Regierungsrat Kanton Schwyz mit Beschluss RRB Nr. 919/2005 am:
5. Juli 2005

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



STRÜBY

Erfolgreich planen – mit Freude bauen

Ihr Architekturbüro

Strüby Konzept GmbH
Steinbislin
Postfach 57
6423 Seewen

Tel. 041 818 35 70
Fax 041 818 35 79
www.strueby.ch
info@strueby.ch

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Rechtsgrundlagen

1.

Der Bezirksrat erlässt gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Baureglementes des Bezirks Küssnacht, sowie auf Antrag des Grundeigentümers folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Teufrüti“, Immensee.

2.

Der Gestaltungsplan stützt sich auf § 24 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz und Art. 98 des Baureglementes des Bezirkes Küssnacht.

Art. 2

Zweck und Ziel

1.

Er schafft die rechtlichen Grundlagen zur Erschliessung für den Fahr- und Fussgängerverkehr der bezeichneten Fläche im Gebiet Teufrüti und zu einer den Nutzungen angepassten Überbauung, die sich unter Rücksichtnahme auf das Kulturdenkmal „Hohle Gasse“ und die Aussichtsschutzbedürfnisse der Aussichtsterrasse bei der Tellskapelle gut in die Umgebung einzuordnen hat.

2.

Insbesondere werden im Situationsplan die Nutzungsbereiche, in den Sonderbauvorschriften die baurechtlichen Belange geregelt, die als Randbedingung für die künftige Überbauung dienen.

3.

Die bezeichnete Wohnnutzung bezweckt die Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau.

Art. 3

Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachstehenden Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan 1:500 zusammen, Der Bericht hat orientierenden Charakter.

Art. 4

Geltungsbereich, Umfang

1.

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 bezeichnete Gestaltungsplangebiet Teufrüti, Immensee, welches die innerhalb der Bauzone liegenden Flächen der Parzellen Kat.-Nrn. Teil 378, 379, 380, Teil 383, 561 und Teil 3685 umfasst.

2.

Die im Situationsplan im Massstab 1:500 enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

Ergänzendes Recht **Art. 5**
Soweit diese Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes des Bezirks Küssnacht am Rigi vom 24. Januar 1997 und des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 1. Januar 1997.

B. Nutzungsweise und Grundmasse

Lärm **Art. 6.**
Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe richtet sich nach dem BauR Art. 31. des Bezirks Küssnacht am Rigi.

Nutzweise **Art. 7**
1.
In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

Baubereiche

- A: Gewerbe- und Dienstleistung mit Sportnutzungsanteil
- B: Gedeckter Lagerplatz
- D1 - D7: Gewerbe- und Dienstleistungsbauten (ev. zusätzlich Kindergarten-/Hort)
- E1: Gewerbe und Dienstleistungsbau, Hotel- und Gastgewerbebetriebe
- E2 - E6: Wohnbauten (ev. zusätzlich Kindergarten-/Hort)
- L1 - L3: Offene Lagerplätze

Parkplatzbereiche

- P1: für Restaurant „Hohle Gasse“
- P2 - P4: für Gewerbe- und Sportnutzung Teufrüti Süd
- P5 - P7: für Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung Teufrüti Nord
- P8: für Wohnungen

Max. Grösse Verkaufsgeschäfte **2.**
Die einzelnen **Einheiten** für **Verkaufsgeschäfte** sind auf je max. **500 m² 1000 m²** zu beschränken. **Die Gesamtfläche von Verkaufsgeschäften darf 3'000 m² nicht übersteigen.**

Grünbereiche **Art. 8**
1.
Es werden folgende Grünbereiche ausgeschieden:

- G1: Spiel- und Erholungsraum (Spielwiese) mit Bepflanzung als Sichtschutz mit Höhenbeschränkung zugunsten der Aussichtsterrasse Tells-Kapelle (Art. 14)
- G2: Den Wohnbauten zugeordneter Grünraum: Nebenbauten (ausgenommen Garagen) sind zulässig
- G3: Grünraum entlang der Parzellenrändern

2.
Der Grünraum G1 und G2 ist für die Schaffung von Spiel- und Erholungsraum für die Bewohner bestimmt. Die Flächen sind entsprechend auszurüsten und auszugestalten und den Bewohnern dauernd zugänglich zu halten.

Grundmasse

Art. 9
In den Baubereichen sind folgende Grundmasse einzuhalten:

	Bau- bereich	max. Gebäude- höhe (m)	max. First- höhe (m)	max. Gebäude- länge (m)	max. zulässige BGF (m2)
Gewerbe- / Dienstleistungs- bauten	A	13.0	16.0*	frei	Total 20'000
	B	8.0	9.0*	frei	
	D1 – D4	13.0	13.0*	frei	
	D5 – D7	5.0	5.0*	frei	
	E1	10.5	13.5	35	
Wohnbauten Kindergarten/ Hort	E2 – E6	10.5	13.5	35	5000
	D/E	--	--	--	120

**Kindergarten bei
Realisierung der
Wohnnutzung**

Art. 10
Vor der Realisierung der Wohngebäude ist mit dem Bezirk vertraglich sicherzustellen, dass bei Bedarf Lokaltäten von ca. 120 m2 Bruttogeschossfläche, mit ebenerdigem Zugang zu den zugehörigen Freiflächen, für die Errichtung eines Kindergartens oder Kinderhortes zur Verfügung gestellt werden.

Bauweise

- Art. 11**
1.
Der Gebäudemantel für die oberirdischen und unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile wird durch die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Mantellinien der Baubereiche bestimmt. Unterirdische Parkieranlagen ausserhalb der Mantellinien sind zulässig.
 2.
Als Basis für die Bestimmung der Gebäude- und Firsthöhen gelten die im Situationsplan enthaltenen Höhenlinien.
 3.
Balkone, Erker und Wintergärten dürfen die Mantellinie um höchstens 1.5 m überragen. Balkone dürfen auch ausserhalb der Mantellinien abgestützt werden.
 4.
Für jede Hauseinheit der Baubereiche E1 - E6 sind offene Aussentreppen ausserhalb des Baubereiches zulässig.
 5.
Alle Wohnbauten sind mit Schrägdächern mit Firsteinrichtung senkrecht zur Erschliessungsstrasse zu versehen.

Art. 12

Grenz- und Gebäude- abstände

1.

Gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ist der gesetzliche Grenzabstand von 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m einzuhalten.

2.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind im Rahmen des Gestaltungsplanes geringere Abstände als jene des PBG zulässig, sofern wohnhygienisch und gestalterisch gute Verhältnisse geschaffen werden. Vor Baubeginn sind dem Projekt entsprechende, gesetzeskonforme Grenzverhältnisse zu schaffen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 13

Kleinbauten

1.

Entlang der Erschliessungsstrassen und Plätze sind Kleinbauten ohne Längenbegrenzung zulässig.

2.

Nebenbauten im Rahmen von Artikel 54 des Baureglementes Küssnacht sind im übrigen GB-Gebiet - ausser im Grünbereich G1 - zulässig.

Art. 14

Bepflanzung Umgebungsgestaltung

1.

Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zulässige.

2.

Der Bachlauf ist bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

3.

Der entlang den Parzellenrändern verlaufene Grünraum G1 und G3 ist unabhängig von der Realisierung von Bauvorhaben nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes in einer ersten Etappe mit rasch wachsenden Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Diese dürfen im Zusammenhang mit der Überbauung der Gestaltung der anschliessenden Bereiche mit einer definitiven Bepflanzung ersetzt werden. Die schematische Darstellung der hochstämmigen Bepflanzung im Situationsplan ist nur richtungsweisend. Mit der Baueingabe ist ein definitives Bepflanzungskonzept unter Angabe der hochstämmigen Bäume festzulegen. Die Bepflanzung mit Bäumen ist auf Firsthöhe der anschliessenden Überbauung zu halten und regelmässig zu pflegen.

C. Verkehr

Art. 15

Quartiererschliessung

Die Quartiererschliessung ab Artherstrasse erfolgt über die im Situationsplan angegebene Erschliessungsstrasse. Sie ist so zu planen und auszuführen, dass eine allfällige Verkehrserschliessung der Gewerbezonefläche der Parzellen Kat. Nr. 334 und Kat. Nr. 3116 (nordwestlich des Gestaltungsplangebietes) gewährleistet werden kann.

**Busbucht an der
Artherstrasse**

Art. 16

Lage und Ausgestaltung der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Busbuch ist nur schematisch dargestellt. Die definitiven Masse und Ausgestaltung richten sich im Zeitpunkt der Realisierung der Busbucht nach den einschlägigen Normen.

**Radweg entlang
Artherstrasse und
zwischen Arther-
Und Zugerstrasse**

Art. 17

Lage und Ausgestaltung der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Radwege ist nur schematisch. Die reservierte Fahrbahnbreite hat mindestens 2.0 Meter zu betragen und ist sicherzustellen.

**Fussgänger-
verbindungen**

Art. 18

Die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Fussgängerverbindungen sind sicherzustellen. Sie dürfen in ihrer Lage geringfügig verschoben werden. Die minimale Breite beträgt 1.5 Meter.

E. Ver- und Entsorgung

Art. 19

1.

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den Einträgen im Situationsplan 1:1'000. (Erläuternder Bericht; Beilage 1).

2.

Soweit möglich ist das Regenwasser versickern zu lassen, oder es sind die notwendigen Retentionsmassnahmen zu treffen.

Art. 20

Die Lage des Regenklärbeckens richtet sich nach den Einträgen im Situationsplan 1:1'000 (Erläuternder Bericht; Beilage 1).

F. Schlussbestimmungen

Art. 21

Spezielle Regelungen

Die Kosten des Gestaltungsplanes und die daraus entstehenden Kosten zur Realisierung der „Überbauung Teufrüti Immensee“ sind von den Eigentümern der Grundstücke Kat. Nrn. 378, 379, 380, 383, 561 und 3685 zu tragen.

Inkrafttreten

Art. 22

Dieser Gestaltungsplan wird durch den Bezirksrat von Küssnacht am Rigi auf Antrag des Grundeigentümers erlassen und tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.