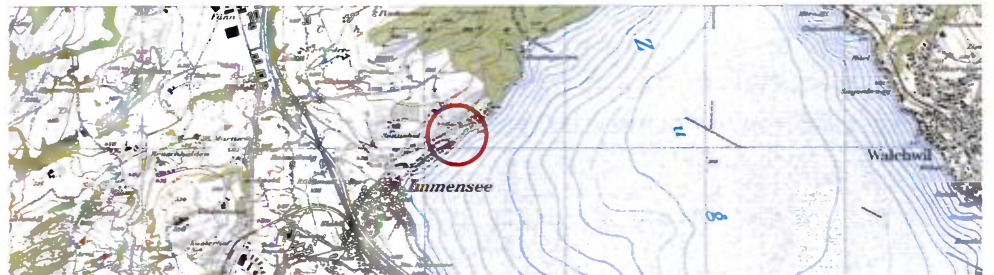


Gestaltungsplan Seematt

Sonderbauvorschriften

Bezirk Küssnacht am Rigi

30. Mai 2022



Öffentliche Auflage vom 8. Oktober 2021 bis 28. Oktober 2021

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 435 vom 7.9.22

Im Namen des Bezirksrates:
Der Bezirksammann

Der Landschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 886 vom 16.11.2022

Im Namen des Regierungsrates:
Der Landammann

Der Staatsschreiber



**PLANE
RAUM.**
verkehrsplanung
raumentwicklung

Bezirk Küssnacht	
zuständige Abteilung/Person: PUV / MB	
Eingang:	23. Nov. 2022
Visum: MB	
GEVER	☒ ja ☐ nein
BzR Sitzung	☐ ja ☒ nein
Registratur:	790.4
Kopie an:	

Inhalt

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Gestaltung und Etappierung	4
C	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
D	Verkehrerschliessung und Parkierung	5
E	Aussenraum	6
F	Umwelt	7
G	Versorgung und Entsorgung	8
H	Schlussbestimmungen	8

Grundeigentümerin und Antragstellerin

Teriso Real Estate AG
Poststrasse 2
6300 Zug

Bearbeitet durch

PLANE RAUM.
Badenerstrasse 18
CH-8004 Zürich
+41 44 291 04 04
www.planeraum.ch
Fabio Trussardi, Bryan Rey
PRN 40001

A Allgemeine Bestimmungen

Der Bezirksrat Küssnacht erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) sowie Art. 8 und Art. 144 ff des Baureglementes des Bezirk Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006, im Gebiet “Bad“ den Gestaltungsplan “Seematt“ mit nachstehenden Sonderbauvorschriften:

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Seematt bezweckt im Sinne von §§ 24ff des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und von Art. 8 des Baureglementes des Bezirk Küssnacht (BauR):

- a) die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Wohnbebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt,
- b) die Schaffung von zweckmässigen Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Hanglage,
- c) die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fussgängerverbindungen,
- d) die Sicherstellung einer zweckmässigen Parkierung mittels zwei Tiefgaragen,
- e) die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500 vom 30.5.2022
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 30.5.2022

² Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Richtprojekt Bebauung von A2017+ Architekten GmbH vom 23.5.2022
- Richtprojekt Freiraum von Noa Landschaftsarchitektur vom 23.5.2022
- Planungsbericht vom 30.5.2022

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan Seematt gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Baureglementes des Bezirks Küssnacht.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

B Gestaltung und Etappierung

Art. 4 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 5 Richtprojekt

¹ Das Richtprojekt Bebauung der A2017+ Architekten GmbH, Zürich vom 23.5.2022 ist für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen Umgebung, kubische Gliederung und Erschliessung) richtungsweisend.

² Für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt Freiraum der Noa Landschaftsarchitektur, Zürich vom 23.5.2022 richtungsweisend.

³ Von den Richtprojekten darf vorbehältlich der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 6 Dachbegrünung

Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen.

Art. 7 Etappierung

Die etappenweise Ausführung der Wohnbebauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und siedlungsgestalterisch überzeugenden Bebauung der jeweiligen Teiletappen voraus.

C Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 8 Baubereiche

¹ Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche A bis F zulässig.

² Vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw., dürfen entlang der Südostfassade den Baubereich auf max. 2/3 der Fassadenlänge überragen und eine Tiefe von maximal 1.50 m aufweisen.

³ Die Ausnutzungsziffer darf um 0.05 von 0.40 auf 0.45 erhöht werden.

⁴ Es sind maximal zwei Vollgeschosse und zwei sichtbare Untergeschosse zulässig, sofern der Art. 37 Abs. 4 BauR eingehalten ist. Attikageschosse sind nicht erlaubt. In den im Situationsplan bezeichneten Baubereichsflächen sind maximal zwei sichtbare Geschosse (Vollgeschosse und Untergeschosse) zulässig.

⁵ Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 20 m.

⁶ Die Bodenoberkante des ersten Vollgeschosses (Oberkante fertiger Boden) ist im Situationsplan pro Baubereich mit Höhenkoten (m ü. M.) bezeichnet und darf um höchstens 0.5 m unter- oder überschritten werden.

⁷ Die Geschosshöhe der Vollgeschosse und der sichtbaren Untergeschosse, gemessen von der Oberkante des Geschossbodens bis Oberkante der Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse 3.15 m nicht übersteigen.

⁸ Dachaufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind gut in die Dachlandschaft einzupassen.

Art. 9 Nebenbauten und unterirdische Bauten

Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von Art. 40 BauR sind in den im Situationsplan vorgesehenen Bereich zulässig.

Art. 10 Nutzweise

Es sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe mit einem Anteil von höchstens 15 % zulässig.

D Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 11 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt zu den beiden Tiefgaragen hat an den im Gestaltungsplan schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Art. 12 Erschliessungsbereich

Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche gewährleisten die interne Erschliessung der Tiefgarage.

Art. 13 Öffentlicher Fussweg

¹ Die im Situationsplan eingetragene öffentliche Fusswegverbindung mit einer minimalen Breite von 2.0 m ist in jeder Bauetappe sicher und gut zu gestalten, als durchgehende Verbindung frei zu halten und mittels Grundbucheintrag rechtlich zu sichern.

² Die Sicherstellung und der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und dem Bezirk geregelt und spätestens vor Ausfertigung der kommunalen Baubewilligung vollzogen (Eintrag Grundbuch).

Art. 14 Autoabstellplätze

¹ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Autoabstellplätze ist Art. 28 des Baureglements massgebend.

² Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme von maximal zehn Abstellplätzen für Besucher müssen unterirdisch angeordnet werden. Die offenen Abstellplätze müssen mit sickerfähigem Material erstellt werden.

Art. 15 Veloabstellplätze

Es sind mindestens gleich viele Veloabstellplätze für die Wohnnutzung wie die für die Wohnnutzung benötigte Anzahl Autoabstellplätze zu erstellen.

E Aussenraum

Art. 16 Grundsatz

Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 17 Freiraumkonzept

Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der gemeinschaftlichen Erholungsflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.

Art. 18 Grünfläche

Die im Plan bezeichnete Grünfläche ist als grosszügige und naturnahe Wiesenfläche zu gestalten und mit Wildobstgehölze zu bepflanzen.

Art. 19 Gemeinschaftliche Erholungsflächen

¹ Die im Plan bezeichneten gemeinschaftlichen Erholungsflächen sind attraktiv auszugestalten, entsprechend ihrem Zweck zu möblieren und zu bepflanzen. Sie sind für alle Bewohner zugänglich.

² Der Anteil an gemeinschaftlichen Erholungsflächen hat mindestens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu betragen.

Art. 20 Bepflanzung

Bei der Bepflanzung der Freiräume sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder –teilen, welche auf der schwarzen Liste oder Watch-Liste von InfoFlora aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanparimeter nicht gestattet. Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 21 Terraingestaltung

Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind möglichst zu vermeiden. Technisch notwendigen Stützmauern aus Natursteinen sind bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig und sind zu begrünen.

Art. 22 Gewässerraum Zugersee

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Gewässerraum ist gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften.

² Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.

³ Der Gewässerraum darf nicht zur Abstellung von Fahrzeugen oder zur Materiallagerung genutzt werden.

F Umwelt

Art. 23 Energie

Die Gebäude sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen. Die Wohnbauten haben mindestens den Minergie®-Standard nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik zu erfüllen.

Art. 24 Lärmschutz

Für die Baubereiche gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

G Versorgung und Entsorgung

Art. 25 Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss den Vorgaben des GEP im Trennsystem zu entwässern.

Art. 26 Entsorgungsanlage

In den im Plan bezeichneten Bereichen ist je eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage zu erstellen. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

H Schlussbestimmungen

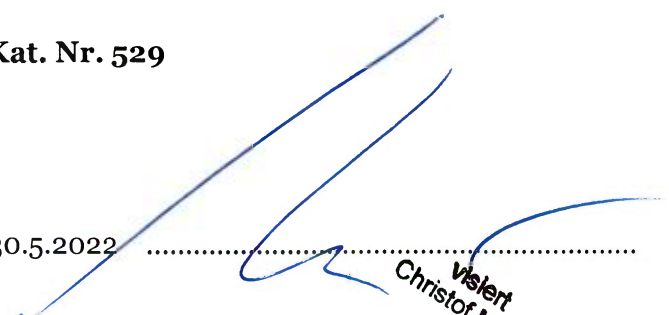
Art. 27 Inkrafttreten

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

Grundeigentümerin Kat. Nr. 529

Teriso Real Estate AG
Poststrasse 2
6300 Zug

Küssnacht am Rigi, den 30.5.2022



visiert
Christof Meyer