



Gestaltungsplanänderung "Frohsinn"

Gesuchsteller: Restaurant & Hotel Frohsinn AG, Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht am Rigi
 Grundeigentümer: Restaurant & Hotel Frohsinn AG, Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht am Rigi
 Bezirk Küssnacht, Rathaus, 6403 Küssnacht am Rigi
 Bauobjekt: Änderung des bestehenden Gestaltungsplanes "Frohsinn"
 Standort: KTN 371, KTN 374, Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht

Inhalt: Sonderbauvorschriften
 Plan Nr.: 2127 - 01
 Datum: 24. März 2022 Rev. 15.11.2022

Öffentliche Auflage: 22. APRIL BIS 12. MAI 2022

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr.: 107 vom 22.1.2023

Namens des Bezirksrates Küssnacht:
 Der Bezirksammann

Der Landschreiber

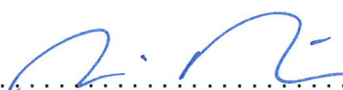
 Armin Tresch  Oliver Ebert

 Marc Sinoli

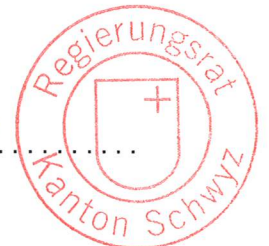
Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr.: 482 vom 27. Juni 2023

Namens des Regierungsrates des Kantons Schwyz:
 Der Landammann

Der Staatsschreiber







Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen dem Bezirksrat Küssnacht die Gestaltungsplanänderung „Frohsinn“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Küssnacht am Rigi, den 27.11.2022

Die Grundeigentümer:

Parzelle KTN 371, Restaurant & Hotel Frohsinn AG, Zugerstrasse 5,
6403 Küssnacht am Rigi



Edith Schlömmer-Krummenacher

Parzelle KTN 374, Bezirk Küssnacht, vertreten durch den Bezirksrat

Der Bezirksammann



Der Landschreiber

Der Projektverfasser:



Annen Architektur AG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A Sonderbauvorschriften	4
Art. 1 Rechtsgrundlagen	4
Art. 2 Bestandteile	4
Art. 3 Geltungsbereich	4
Art. 4 Zweck	4
 B Bauvorschriften	 5
Art. 5 Lage und Stellung der Gebäude, Abstände und Gebäudelänge	5
Art. 6 Nutzweise	5
Art. 7 Grundmasse	5
Art. 8 Gestaltung	5
Art. 9 Barrierefreies Bauen	5
 C Umgebung und Bepflanzung	 6
Art. 10 Umgebungsflächen	6
Art. 11 Hochstammbaum	6
Art. 12 Bereich mit wasserdurchlässiger Oberfläche	6
 D Erschliessung, Ver- und Entsorgung	 6
Art. 13 Festlegungen im Situationsplan	6
 E Lärmschutz	 7
Art. 14 Lärmschutz am Gebäude	7
Art. 15 Lärmschutz an der Strasse	7
 F Energiestandard / Umweltbestimmungen	 7
Art. 16 Energiestandard	7
Art. 17 Photovoltaik-Anlagen / Solar-Generatoren	7
Art. 18 E-Ladestationen	8
Art. 19 Ökologische Aufwertungsmassnahmen	8
 G Schlussbestimmung	 8
Art. 20 Inkrafttreten	8

H	Begründungen der Abweichungen (Ausnahmen) von der Grundordnung	8
I	Zustimmung Grundeigentümer GS Nr. 4021	10

A. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen Der Bezirksrat Küssnacht am Rigi erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 493) und gestützt auf Art. 129 ff. des Baureglements des Bezirks Küssnacht (BauR) den Gestaltungsplan „Frohsinn“.

Art. 2

Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus

a) verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan Mst. 1:500
- Sonderbauvorschriften

b) richtungsweisende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt Mst. 1:200
- Diverse Nachweise BSP Ingenieure + Planer AG

Art . 3

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan Mst. 1:500 eingetragenen Perimeter.

Art. 4

Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Schaffung eines Gastgewerbebetriebes mit Fremdenzimmern (Hotel), sowie für gewerbliche und industrielle Betriebe;
- die haushälterische Nutzung des Plangebietes;
- die Sicherstellung des hinreichenden Lärmschutzes;
- die Regelung der konzentrierten Arealein- und Ausfahrten

B. BAUVORSCHRIFTEN**Art. 5**

Lage und Stellung
der Gebäude,
Abstände und
Gebäudelänge

Die Lage der Gebäude, die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelänge werden durch den Baubereich für Hochbauten bestimmt.

Nebenbauten sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig, dabei sind die ordentlichen Abstände gemäss Baureglement und Planungs- und Baugesetz einzuhalten.
Die Dienstbarkeit gegen KTN 370 wird erneuert

Art. 6

Nutzweise

Nutzung gemäss Zonenvorschriften Art. 82 Baureglement des Bezirks Küssnacht.
Im Rahmen der Gewerbezone sind auch Gastgewerbebetriebe mit Fremdenzimmern (z.B. Hotel) zulässig.

Art. 7

Grundmasse

Für Bauten innerhalb des Baubereichs für Gebäude gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer: 50%

Gebäudehöhe: max. 14 m und max. 462.00 m.ü.M.

Firsthöhe: max. 16 m und max. 464.00 m.ü.M.

Gebäudelänge: Für Hochbauten bis und mit 2 Vollgeschossen ist die Gebäudelänge innerhalb des Baubereichs nicht beschränkt. Für Hochbauten mit mehr als 2 Vollgeschossen beträgt die Gebäudelänge max. 75 m.

Art. 8

Gestaltung

Neue Bauten sind in guter und einheitlicher architektonischer Sprache zu gestalten. Die Lärmschutzmassnahmen am Gebäude sind in das Gestaltungskonzept zu integrieren.

Art. 9

Barrierefreies
Bauen

Bei den neuen Bauteilen müssen die Richtlinien der SIA Norm 500 Hindernisfreies Bauen bestmöglich unter dem Prinzip der Verhältnismässigkeit umgesetzt werden.

C.**UMGEBUNG UND BEPFLANZUNG****Art. 10**

Umgebungsflächen

Die Umgebungsflächen sind als Grünanlagen mit versickerungsfähigen Oberflächen auszugestalten.

Art. 11

Hochstammbaum

Die Lage der im Situationsplan bezeichneten Hochstammbäume darf im Bauprojekt unter Beibehaltung des Konzepts modifiziert werden.

Art. 12

Bereich mit
wasserdurch-
lässiger
Oberfläche

Im Bereich mit wasserdurchlässiger, begrünter Oberfläche sind Grünflächen und Platzanlagen mit versickerungsfähiger begrünter Oberfläche (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) zulässig. Solche Plätze dürfen auch als Abstellflächen für Motorfahrzeuge genutzt werden.

D.**ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG****Art. 13**

Festlegungen im
Situationsplan

Für die Anlagen der Erschliessung und der Ver- und Entsorgung gelten die Festlegungen im Situationsplan. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 28 Baureglement des Bezirks Küssnacht am Rigi.

E. LÄRMSCHUTZ

Art. 14

Lärmschutz am
Gebäude

Die lärmempfindlichen Räume sind durch die spezielle Grundrissanordnung und/oder durch besondere Ausgestaltung der Fassaden mit Lärmschutzvorbauten gegen Aussenlärm zu schützen. Die an den bestehenden Bauten vorhandenen Lärmschutz-Fenster können – im Sinne einer einheitlichen Gestaltungs – auch für weitere Neubauten angewendet werden. Die Beurteilungspegel betreffend Strassenverkehrslärm und Eisenbahnlärm gemäss Lärmschutzverordnung dürfen jedenfalls nicht mehr betragen als 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Für Betriebsräume gelten um 5 dB(A) höhere Belastungsgrenzwerte.

Art. 15

Lärmschutz an
der Strasse

Entlang der Kantonsstrasse dürfen Lärmschutzbauten im Strassenabstandsbereich erstellt werden, soweit die nötigen Sichtweiten bei der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse gewährleistet sind.

F. ENERGIESTANDARD / UMWELTBESTIMMUNGEN

Art. 16

Energiestandard

Neubauten und Sanierungen im Gestaltungsplanperimeter müssen gemäss dem zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Minergie®-Standard zertifiziert werden. Ist für eine Teil-Sanierung keine Zertifizierung möglich, sind zumindest der Stand der Technik und das kantonale Energiegesetz einzuhalten.

Art. 17

Photovoltaik-
Anlagen /
Solar-Generatoren

Neue und bestehende Dächer (Schräg- oder Flachdächer) sind mit Photovoltaik-Anlagen / Solar-Generatoren (zur Strom- und/oder Energie-Gewinnung) zu versehen.

Art. 18

E-Ladestationen Bei den Parkplätzen entlang der Zugerstrasse sind mit dem Neubau entlang der Zugerstrasse 5 E-Ladestationen zu realisieren.

Art. 19

Ökologische
Aufwertungs-
Massnahmen Auf der Parzelle Nr. 4021 soll die Fläche – welche nicht als Parkplatzfläche dient – als Ruderal-Fläche mit entsprechender Vegetation, Gehölzen und Retentionsmulden versehen werden.

G.**SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Art. 20**

Inkrafttreten Dieser Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

H.**BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN
(AUSNAHMEN) VON DER GRUNDORDNUNG**

1. Vergrösserung der Gebäudehöhen von max. 13 m auf max. 14 m und der Firsthöhen von max. 15 m auf max. 16 m

Dank der Abweichung von 1 m gegenüber der Grundordnung kann die bestehende Architektursprache einheitlich auf dem Neubau fortgeführt werden.

Die Abweichung ist notwendig, weil die Topographie Richtung Süden abfallend ist. Dank der Abweichung können die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen übernommen werden, wodurch sich die Bauten, bestehender Hotelbau und der zu sanierende Altbau als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen.

Der Altbau wird in Minergie-Standard saniert.

Durch die Verdichtung innerhalb des bestehenden Baubereiches wird eine haushälterische Nutzung des Plangebietes

erreicht, ohne die bestehenden grosszügigen Freiflächen in Anspruch zu nehmen.

2. Verlängerung der Gebäudelänge von 60 m auf 75 m

Dank der Verlängerung der Gebäudelänge kann ein Gebäude-Riegel entlang der Kantonsstrasse errichtet werden. Dieses Gebäude dient für die dahinterliegenden Gebäude als perfekter Lärmschutz.

Zudem kann nur dadurch die mögliche bebaubare Fläche (Überbauungsziffer 50%) ausgeschöpft werden, womit eine haushälterische Nutzung des Plangebietes möglich ist.

3. (Parzellen-Interne) Unterschreitung des Gebäude-Abstandes

Parzellen-Intern (innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters) wird der Gebäude-Abstand unterschritten. Die Grenz- und Strassenabstände gegen Dritt-Grundstücke werden eingehalten – ggü. dem Grundstück Nr. 370 gibt es eine Dienstbarkeit (Näherbaurecht), welches im Grundbuch eingetragen ist.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften werden eingehalten. Falls Massnahmen erforderlich sind/wären, werden diese entsprechend berücksichtigt.

4. Mehrleistungen im Umwelt- und Energiebereich

Alle Neubauten und Sanierungen im Gestaltungsplanperimeter werden gemäss dem zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Minergie®-Standard zertifiziert werden. Ist für eine Teil-Sanierung keine Zertifizierung möglich, sind zumindest der Stand der Technik und das kantonale Energiegesetz einzuhalten.

Alle neuen und bestehenden Dächer werden mit Photovoltaik-Anlagen / Solar-Generatoren versehen.

Es werden 5 E-Ladestationen bei den Parkplätzen realisiert.

Es werden ökologische Aufwertungsmassnahmen – u.a. zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation – realisiert.

I. ZUSTIMMUNG GRUNDEIGENTÜMER GS NR. 4021**Betreffend den ökologischen Aufwertungsmassnahmen**

Frau Edith Schlömmmer-Krummenacher ist Grundeigentümerin der Parzelle GS Nr. 4021. Sie ist auch Eigentümerin der Restaurant & Hotel Frohsinn AG (Parzelle GS Nr. 371).

Sie erklärt sich einverstanden betreffend den ökologischen Aufwertungsmassnahmen gemäss Art. 19 der Sonderbau-Vorschriften im Zusammenhang mit der Änderung des bestehenden Gestaltungsplanes "Frohsinn".

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Grundeigentümern abgeschlossen werden. Für den Gestaltungsplan ist (stufengerecht) eine Absichts-Erklärung ausreichend.

.....
Frau Edith Schlömmmer-Krummenacher
Grundeigentümerin GS Nr. 4021