

Gestaltungsplan «Ellbögli-West-A», Küssnacht

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

31. Oktober 2017, rev. 2. Mai 2018



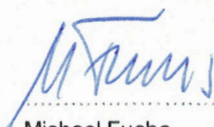
Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom 17. November 2017 . bis 7. Dezember 2017 .

Erlassen durch den Bezirksrat Küssnacht am Rigi mit Beschluss Nr. 291 vom 16.5.2018

Im Namen des Bezirksamman

Der Bezirksamman



Michael Fuchs

Der Landschreiber



Marc Sinoli

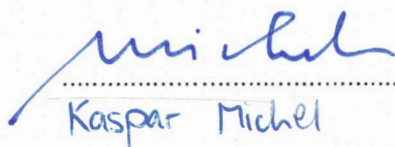


Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 584

vom 21.8.2018

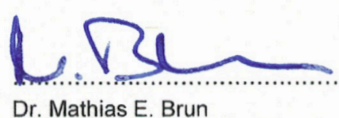
Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann



Kaspar Michel

Der Staatsschreiber



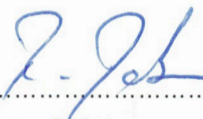
Dr. Mathias E. Brun



Grundeigentümer

KTN 2345

Roman DOBER
Rebbergstrasse 20
8194 HÜNTWANGEN



.....
Roman Dober

KTN 2345

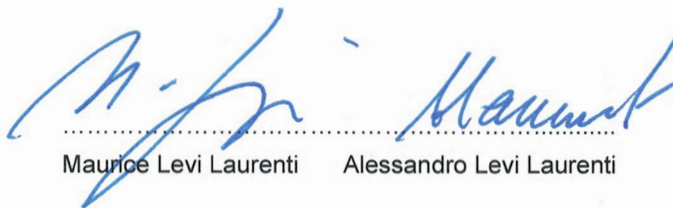
Cornelia KUNZ-DOBER
Eichrainweg 14,
6410 GOLDAU



.....
Cornelia Kunz-Dober

Kaufrechtsnehmerin/Antragsteller:

Keystone Development AG
Maurice Levi Laurenti
Alessandro Levi Laurenti
Sihleggstrasse 23
8832 WOLLERAU

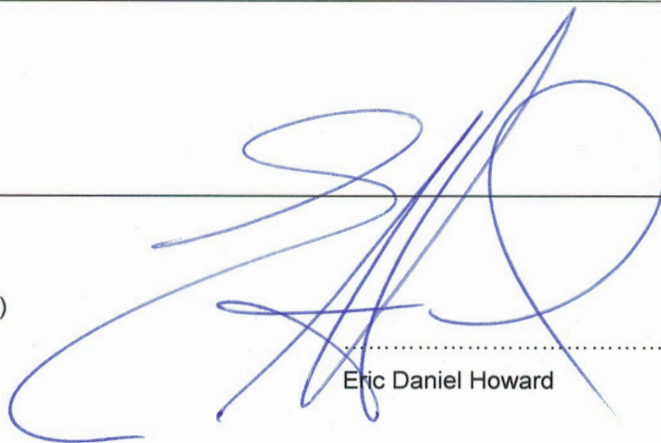


.....
Maurice Levi Laurenti

.....
Alessandro Levi Laurenti

Projektverfasser:

HCI GmbH
(Niederlassung Zürich)
Eric D. HOWARD
Usterstrasse 9
8001 ZÜRICH



.....
Eric Daniel Howard

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	6
C	Gestaltung und Etappierung	7
D	Erschliessung / Parkierung	8
E	Aussenraum	9
F	Ver- und Entsorgung	10
G	Umwelt	11
H	Schlussbestimmungen	12

Der Bezirksrat Küssnacht erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) sowie Art. 8 und Art. 114 ff des Baureglements des Bezirk Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006, im Gebiet „Küssnacht“ den Gestaltungsplan „Ellbögli-West-A“ mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan «Ellbögli-West-A» bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.

Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Logistikqualität und gutem Arbeitsklima.
- Unter Einbeziehung sämtlicher Bestimmungen, berücksichtigt das Konzept die natürliche Ästhetik und die Landschaft des «Fänn-Gebietes»;
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierungsmöglichkeit sowie einer effizienten Warentransport.
- Kompakte und energieeffiziente Bauweise.

² Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Bezirksrat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten in Auftrag geben. Das Fachgutachten ist zusammen mit dem Bauprojekt öffentlich aufzulegen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500, dat. 31. Oktober.2017
- Sonderbauvorschriften (SBV), dat. 31. Oktober 2017, rev. 2. Mai 2018

² Folgende Bestandteile haben richtungsweisenden Charakter:

- Erläuterungsbericht dat. 31. Oktober 2017
- Richtprojekt „Überbauung Lagerhaus“ dat. 31.Oktober.2017;
- Grundrisspläne, Schnitte und Ansichten
- Betriebsbezogenes Mobilitätskonzept, dat. 11. April 2018

³ Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Höhenkurven (gewachsenes Terrain)

Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «*Ellbögli-West-A*» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes vorgibt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Baureglements des Bezirks Küssnacht, namentlich das Baureglement (BauR) vom 1. November 2006.

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

Art. 4 Abweichungen gegenüber der Grundordnung

Im Gestaltungsplan «*Ellbögli-West-A*» sind keine Abweichungen gegenüber dem Baureglement des Bezirks Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006 vorgesehen.

Art. 5 Baubereiche, Höhen und Mantelbaulinien

- ¹ Die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen des Einzelgebäudes werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche und die Höhenkoten bestimmt.
- ² Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Balkone bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Mantellinien überschreiten.
- ³ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die Mantellinien um max. 2.0 m überschreiten.
- ⁴ Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind in der hierzu ausgewiesenen Mantellinien zulässig.

Art 6 : Art und Mass der Nutzung

- ¹ Die Hochbauten im Baubereich A dienen als Lagergebäude mit Gewerbe -und Dienstleistungsanbau.
- ² Nebenbauten können, z.B. für Notausstiege, technische Räume oder ähnliche Bauten, auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Art. 7 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird, während das Baureglement der Industriezone eingehalten ist. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.

² Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt (vgl. Richtprojekt, dat. 31 Oktober.2017) als wegleitend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.

³ Das Dach ist als ein Retentionsdach mit einer Schutzschicht aus Kies nach einer gängigen Baukunst auszubilden.

Art 9 Vertrag

¹ Vereinbarungen im Sinne von § 62 PBG oder Dienstbarkeiten u. dgl. bleiben vorbehalten.

Art. 10 Verkehrserschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

² Der im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsbereich gewährleistet die interne Erschliessung der Baubereiche. Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Umzüge) bis vor die Hauseingänge vorzusehen.

³ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächengestaltungen und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

⁴ Das betriebsbezogene Mobilitätskonzept (dat. 11. April 2018) ist richtungsweisend. Jeweils per Ende Dezember ist dem Bezirk Küssnacht ein Kurzbericht zur Wirkung der beschlossenen Massnahmen einzureichen (Quantitatives Monitoring).

Art 11 Parkierung

¹ Die Anzahl der Parkplätze ist begrenzt auf maximal 50 wovon maximal 13 Parkfelder oberirdisch im Aussenraum angelegt werden dürfen. Bei Vorliegen einer entsprechenden Dienstbarkeit mit Nachbarparzellen kann die Anzahl Aussenparkplätze erhöht werden (Nutzung Kontingent Nachbarparzelle und temporäre Aussenplätze bis die überschüssigen Aussenparkplätze in eine Tiefgarage oder in eine Baute integriert werden).

Art 12 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen und müssen sich gut in die Umgebung einfügen. Zusätzlich darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

² Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind möglichst zu vermeiden. Statt Stützmauern sind, soweit technisch möglich, begrünte Böschungen anzulegen.

Art. 13 Leitungen

¹ Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Übersichtsplan Technische Erschliessung (vgl. *Erläuterungsbericht dat. 31. Oktober 2017*).

Art. 14 Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Alle befestigten Flächen, wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und dgl., sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

³ Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit versickert werden.

Art. 15 Abfälle

¹ Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame, gedeckte Entsorgungssammelstellen gemäss Eintrag im Situationsplan vorzusehen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

Art. 16 Lärmschutz

¹ Lärmempfindliche Räume, bei welchen die Belastungsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten und die betroffenen Fenster sind fest zu verglasen. Fassaden haben den erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181 zu genügen.

Art. 17 Energie

¹ Die Bebauung hat im Minergie®, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Planung, zu erfolgen.

² Das Ziel des Gestaltungsplans ist unter anderem die Nutzung energiesparender Verkehrsmittel, wie Elektroautos und Velos zu fördern. Gestützt auf das betriebsbezogene Mobilitätskonzept sind beim Stammhaus eine Anzahl von Ladestationen für Elektroautos und Elektrovelos zu realisieren.

Art 19 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.