



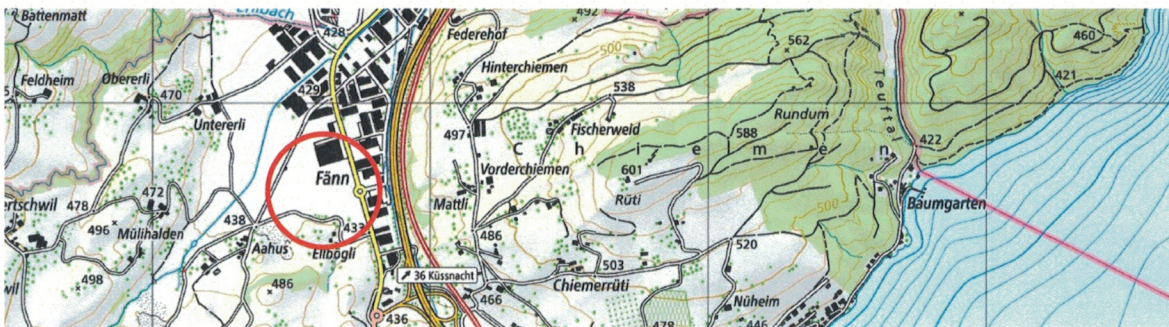
Kanton Schwyz
Bezirk Küssnacht

Gestaltungsplan « Ellbögli-West B » Fänn

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

03.10.2019



Quelle: <https://map.geo.sz.ch>

Öffentliche Auflage vom 11.10.19 bis 21.10.19

Erlassen durch den Bezirksrat Küssnacht mit Beschluss Nr. 634 vom 27.11.2019

Im Namen des Bezirksrats

Der Bezirksammann

Der Landschreiber



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 73 vom 4.2.2020

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen beim Bezirksrat Küssnacht den Gestaltungsplan « Ellbögli-West B » zu erlassen.

Grundeigentümer:

KTN 4214

(Grundeigentümer ab dem 07.08.2019)

Räber AG

Luzernerstrasse 151

6403 Küssnacht am Rigi


.....
Josef Feusi


.....
Fredy Müller

Antragsteller:

Räber AG

Luzernerstrasse 151

6403 Küssnacht am Rigi


.....
Josef Feusi


.....
Fredy Müller

Projektverfasser:

BSS Architekten AG

Herrengasse 42

6430 Schwyz


.....
Hermann Heussi


.....
Philipp Betschart

Inhaltsverzeichnis

Bestimmungen.....	4
Art. 1.....Rechtsgrundlage	4
Art. 2.....Geltungsbereich	4
Art. 3.....Bestandteile	4
Art. 4.....Zweck	5
Art. 5.....Baubereich	5
Art. 6.....Erschliessung / Parkierung	6
Art. 7.....Lärmschutz	7
Art. 8.....Umgebungsgestaltung	7
Art. 9.....Etap্পierung	7
Art. 10.....Verkehrsnachweis	7

Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Bezirksrat Küssnacht erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 114 ff. des Baureglements des Bezirks Küssnacht vom 1. November 2006 (BauR), den Gestaltungsplan « *Ellbögli-West B* » mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan M. 1:500 durch den Perimeter festgelegt.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks Küssnacht sowie des übergeordneten Rechts.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- a.) Verbindliche Bestandteile:
 - Sonderbauvorschriften (SBV)
 - Situation 1:500
- b.) Unverbindliche Bestandteile:
 - Erläuterungsbericht
 - Richtprojekt

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan hat zum Zweck:

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige und zeitgemässe Gebäude für neue Arbeitsplätze zu schaffen;
- einheitliche Grundsätze für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung festzulegen;
- eine effiziente Organisation der Erschliessung und Parkierung zu gewährleisten

Art. 5 Baubereich

- Nutzung
- ¹ Die Gebäude dürfen für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe genutzt werden.
- ² Gebäude sind nur innerhalb des Baubereichs zulässig. Die Baubereiche A und B können unter Beibehaltung des 10.0m breiten Erschliessungskorridors (Art.6) gegenseitig um max 5.0m vergrössert bzw. verkleinert werden.
- ³ Die Grenz- und Gebäudeabstände können gestaltungsplanintern bis auf die brandschutztechnischen Minimalabstände unterschritten werden. Das Zusammenbauen innerhalb des Baubereichs ist zulässig.
- ⁴ Zu benachbarten Grundstücken sind die ordentlichen Abstände einzuhalten.

- Vorspringende Gebäudeteile
- ⁵ Vorspringende Gebäudeteile wie z.B. Dachvorsprünge dürfen bis 1,5m über den Baubereich hinausragen.

- Gebäudehöhe
- ⁶ Die Gebäudehöhe ist auf maximal 30.0 m begrenzt. Zusätzliche Attika- oder Dachgeschosse sind nicht zulässig. Die Einhaltung der externen Grenzabstände geht der Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor.

- ⁷ Technisch bedingte Dachaufbauten wie auch Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern zulässig.

Gestaltung	⁸ Die Gestaltung der Gebäude hat sich an einheitlichen Kriterien zu orientieren.
Extensive Dachbegrünung	⁹ Die Gebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen, soweit sie nicht für Zugangswege oder für Technische Anlagen, namentlich für die Energiegewinnung, benötigt werden.
Energie	¹⁰ Der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben gemäss Energiegesetz erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art. 6 Erschliessung / Parkierung

Ein- / Ausfahrt	¹ Die Ein- / Ausfahrt des Gestaltungsplanareals erfolgt an dem im Situationsplan festgelegten Ort.
Erschliessungskorridor	² Der Erschliessungskorridor verbindet die Verkehrsflächen innerhalb des Gestaltungsplanareals und hat mindestens ein Lichtraumprofil mit einer Breite von 10 m und einer Höhe von 4,5 m über der Fahrbahn bzw. von 3.0 m über der Langsamverkehrsfläche einzuhalten. Unterirdische Bauten sind erlaubt. Verbindungsbauten über dem Lichtraumprofil sind erlaubt. ³ Neben der Fahrbahnfläche für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr sind im Erschliessungskorridor namentlich Bereiche für den Warenumschlag und Parkplätze zulässig.
Auto-Parkierung	⁵ Die maximale Anzahl der Parkfelder wird aufgrund der tatsächlichen Nutzungen und Etappengrösse im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Total von 50 Parkfelder im gesamten Gestaltungsplanareal darf auch im Rahmen der konkreten Berechnung im Baubewilligungsverfahren nicht überschritten werden. Die offenen Abstellplätze müssen mit sickerfähigem Material erstellt werden. ⁶ Im Gestaltungsplanareal sind für jede Bauetappe genügend Veloabstellplätze zu verwirklichen. Die Berechnung erfolgt nach VSS SN 640 065.

Art. 7 Lärmschutz

- Lärmschutz ¹ Im Gestaltungsplanareal sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (ES IV) einzuhalten. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

- Freifläche ¹ Die Freiflächen sind zu begrünen.
- Bepflanzung ² Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Art. 9 Etappierung

- ¹ Die Bebauung der Baubereiche kann etappiert werden
- ² In jeder Bauetappe sind die Anlagen der Feinerschliessung, Parkierung, Retention, Umgebungsgestaltung, etc., sowie sie für das jeweilige Bauvorhaben notwendig sind, nachzuweisen und zu verwirklichen.

Art. 10 Verkehrsnachweis

- ¹ Der Verkehrsnachweis vom 02.10.2019 ist ein verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.
- ² Die im Verkehrsnachweis abgeschätzten Fahrten in der Morgen- und Abendspitze gelten als Richtgrösse. Auf Verlangen der kantonalen Behörden kann bei einem überlasteten Verkehrssystem die Einhaltung der im Verkehrsnachweis abgeschätzten Fahrten mit begrenzenden Massnahmen (Mobilitätskonzept) gefordert werden. Die Kosten der Massnahmen gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.