

Gestaltungsplan-Änderung «Lehmgrube II 4/1999», 6403 Küssnacht

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

05. September 2023, Rev. 17. Mai 2024



Öffentliche Auflage vom 27.10. bis 16.11.2023

Erlassen durch den Bezirksrat Küssnacht am Rigi mit Beschluss Nr. 78 vom 10.1.2024

Im Namen des Bezirksamman

Der Bezirksamman



Oliver Ebert

Der Landschreiber



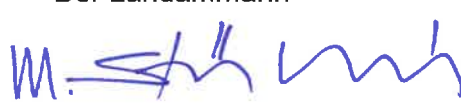
Marc Sinoli



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 280 vom 9. April 2024

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann



Michael Stähli

Der Staatsschreiber



Dr. Mathias E. Brun



Grundeigentümer und Antragsteller:

KTN 1366 / 3552 / 3888

Einfache Gesellschaft, Ehrler-Reichmuth Beat,
Lehmgrube 3, 6403 Küssnacht
Ehrler Stefan, Zwimattstrasse 20, 6403 Küssnacht


Beat Ehrler-Reichmuth


Stefan Ehrler

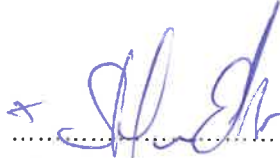
KTN 3885 / 4193

Ehrler-Reichmuth Beat, Lehmgrube 3, 6403 Küssnacht


Beat Ehrler-Reichmuth

KTN 3886

Ehrler Stefan, Zwimattstrasse 20, 6403 Küssnacht


Stefan Ehrler

KTN 3887

Ehrler-Schilliger Alois, Grepperstrasse 74, 6403 Küssnacht


Alois Ehrler-Schilliger

Projektverfasser:

Annen Architektur AG
dipl. Architekten ETH/SIA
Seebodenstrasse 18
6403 Küssnacht am Rigi


Marius Annen

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Bau- und Nutzungsvorschriften.....	5
C	Gestaltung und Etappierung	8
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	9
E	Aussenraum	11
F	Ver- und Entsorgung	12
G	Umwelt.....	13
H	Schlussbestimmungen.....	14

A

Allgemeine Bestimmungen

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 Baureglementes des Bezirk Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006, im Gebiet „Lehmgrube“ die Gestaltungsplan-Änderung zum bestehenden, rechtskräftigen Gestaltungsplan „*Lehmgrube II*“ mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan, resp. die Gestaltungsplan-Änderung «*Lehmgrube II*» bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität;
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500, Plan Nr. 2209-101, 05. September 2023
- Sonderbauvorschriften (SBV), 05. September 2023

² Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:

- Planungsbericht, 05. September 2023
- Richtprojekt «Lehmgrube II», Pläne Nr.
2209-201, 2209-202, 2209-203, 2209-204, 05. September
2023
- Faktenblatt, 05. September 2023

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «*Lehmgrube II*» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Bezirks Küsnacht zum Zeitpunkt des Erlasses.

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

Art. 4 Ausnahmen

¹ Der Gestaltungsplan «*Lehmgrube II*» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

² Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05

³ Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters

⁴ Lage, Anordnung, Ausdehnung, Anzahl Geschosse der Bauten ergeben sich aus den Baubereichen und den Höhenbegrenzungslinien/Mantelbaulinien.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche, Höhen und Mantelbaulinien

¹ Hauptbauten sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten und den festgelegten Höhenbegrenzungslinien zulässig. Sämtliche Hauptbauten haben gegenüber planexternen Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten. Die Einstellhallen sind innerhalb des Baubereiches für Einstellhallen zu realisieren. Die Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Mantelbaulinien.

² Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Oblichter, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die Mantellinien überschreiten.

³ Dachlukarnen und Quergiebel gemäss Art. 39 Abs. 2 b) Baureglement Küssnacht dürfen die Mantellinien überschreiten.

⁴ Nebengebäude und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind in der hierzu ausgewiesenen Baubereiche/Mantelbaulinien zulässig.

⁵ Nebengebäude in der Umgebung sind ausserhalb der Baubereiche/Mantelbaulinien möglich.

Art. 6 Abstände

¹ Abstände gegen aussen (externe Abstände) sind einzuhalten.

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss der Festsetzung der Baubereiche unterschritten werden. Durch die Grundstücksunterteilung resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig. Kantonale oder kommunale Abstände, die sich über die Perimetergrenze hinaus auswirken (externe Abstände) bleiben vorbehalten und sind einzuhalten.

³ 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 Baubereiche/Mantelbaulinien überschreiten.

⁴ Zum Grundstück GS Nr. 3888 wird ein Grenzbaurecht für die neu zu erstellende Einstellhalle und allenfalls für den Baubereich I vereinbart. Die nötigen Dienstbarkeiten werden jeweils im dannzumaligen Baubewilligungsverfahren errichtet und nach jeweils rechtskräftiger Baubewilligung im Grundbuch eingetragen. Hinweis: Das Grundstück GS Nr. 3888 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Gesuchsteller und ist gemäss kantonalem Richtplan als Siedlungs-Erweiterungs-Gebiet ausgewiesen.

Art. 7 Art der Nutzung

¹ In den Baubereichen sind neben der Wohnnutzung, nicht störende Gewerbebetriebe bis zu einem Anteil von maximal 30% an der Gesamtnutzung (Zone "W2B") sowie nicht störende Dienstleistungsbetriebe (Zone "WE1") zugelassen.

Neben-Nutzungen zu den oben aufgeführten Nutzungen wie

Parkierungs-Anlagen, Keller, Technikräume, Wintergärten, sind zulässig.

Art. 8 Mass der Nutzung

¹ Die Fläche des Gestaltungsplan-Perimeters beträgt rund 9'252 m² Landfläche.

Fläche Bau-Zone W2B: 9'228 m²

davon Strasse 90 m² (in Abzug)

Anrechenbare Landfläche W2B: 9'138 m²

Fläche Bau-Zone WE1: 24 m² (das Grundstück wurde ohne Ausnützung von Herrn Beat Ehrler erworben)

² Innerhalb des Gestaltungsplanes ist folgende Ausnützung (anrechenbare Bruttogeschossfläche) möglich:

³ max. aBGF W2B, inkl. Bonus: 5'482.8 m² aBGF

(9'138 x 0.55+0.05 Bonus)

⁴ max. aBGF WE1, inkl. Bonus: 0.00 m2 aBGF

(Grundstück mit AZ-Transfer)

⁵ max. aBGF, Total: 5'482.8 m2 aBGF

⁶ Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche kann innerhalb des Gestaltungsplanperimeters frei verteilt werden.

Art. 9 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung inklusive Baubewilligungsverfahren (jeweils pro Grundstück und pro Grundeigentümer / Bauherrschaft einzeln) ist zulässig.

² Die bestehenden öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind während allen Bauphasen zu gewährleisten.

³ Die Baubereiche C und D (inkl. Einstellhalle), sowie H (inkl. dazugehörigen Nebenbauten) sind realisiert.

⁴ Die weitere Etappierung ist wie folgt vorgesehen:

Als erstes wird sicherlich die neu projektierte Einstellhalle realisiert werden.

Danach ist die Etappierung noch offen – entweder werden die Baubereiche G und I (inkl. allfälligen Nebenbauten) oder die Baubereiche E und F (inkl. Einstellhalle) realisiert. Die Baubereiche E und F werden sicherlich inkl. Einstellhalle gemeinsam realisiert. Die Baubereiche G und I können grundsätzlich unabhängig voneinander realisiert werden.

C Gestaltung und Etappierung

Art. 10 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. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel zu haben.

² Das Richtprojekt ist begleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

³ Dächer können zur Solarenergie genutzt werden.

Art. 11 Dachbegrünung

¹ Horizontale (und schwach geneigte) Dachflächen bis zu einer Neigung von 1.5% sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie ausgestattet werden.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 12 Verkehrserschliessung

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

² Die im Situationsplan bezeichneten Notzufahrten gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche im Ausnahmefall. Für Ereignisdienste und Umzüge sind bis vor die Hauseingänge Notzufahrten mit einer Traglast von 18 t (Hubrettungsfahrzeuge) und einer Korridorbreite von 3.5 m vorzusehen.

Art. 13 Fuss- und Radwege

¹ Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind gut und sicher zu gestalten, in die Umgebung einzupassen, regelmässig zu unterhalten und als durchgehende Verbindung dauerhaft frei zu halten.

² Die öffentlichen Fuss- und Radwege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer, welche auch den Unterhalt tragen.

Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks Küsnacht.

² Die minimale Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge gemäss dem Baureglement des Bezirks Küsnacht darf überschritten werden.

³ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind vorwiegend im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen.

Art. 15 Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Velos gelten die Bestimmungen des Baureglementes des Bezirks Küssnacht.

E Aussenraum

Art. 16 Spiel- und Erholungsflächen

¹ Die Flächen der Spiel- und Erholungsflächen haben mindestens dem Baureglement des Bezirk Küssnacht zu entsprechen. Sie dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind auf eine hohe Aufenthaltsqualität auszulegen. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.

² Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

³ Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Einwohnern im Gestaltungsplanperimeter zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Im Gestaltungsplan als «private Aussenbereiche» bezeichnete Flächen dürfen durch die Bewohner der jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen exklusiv genutzt werden.

Art. 17 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

F Ver- und Entsorgung

Art. 18 Leitungen

¹ Der Gestaltungsplanperimeter ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

² Hinweis: Alle Leitungen sind bereits realisiert und dimensioniert (Trenn-System). Diese Arbeiten wurden als Vorarbeit bereits realisiert.

Art. 19 Entwässerung

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

² Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Art. 20 Abfälle

¹ Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame Entsorgungssammelstellen an der im Situationsplan bezeichneten Lage zu erstellen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden können und dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

² Hinweis: Die Entsorgungs-Sammelstelle befindet sich auf dem Grundstück Nr. 3552, direkt beim Gebäude Quellenrain 1 (Stall mit Assekuranz Nr. 1206). Diese Lösung funktioniert sehr gut und hat sich über die Jahre sehr bewährt und soll deshalb unverändert bleiben.

G Umwelt

Art. 21 Altlasten

¹ Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) Kanton Schwyz befindet sich der Gestaltungsplanperimeter nicht in einem belasteten Gebiet.

Art. 22 Naturgefahren

¹ Gemäss Naturgefahrenkarte Kanton Schwyz befindet sich der Gestaltungsplanperimeter nicht in einem Gebiet mit Naturgefahren.

Art. 23 Energie

¹ Die Wohnbauten haben mindestens den Minergie®-Standard oder einen vergleichbaren Standard nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik zu erfüllen.

H Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten, Anpassung, Aufhebung

¹ Die Gestaltungsplan-Anpassung tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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