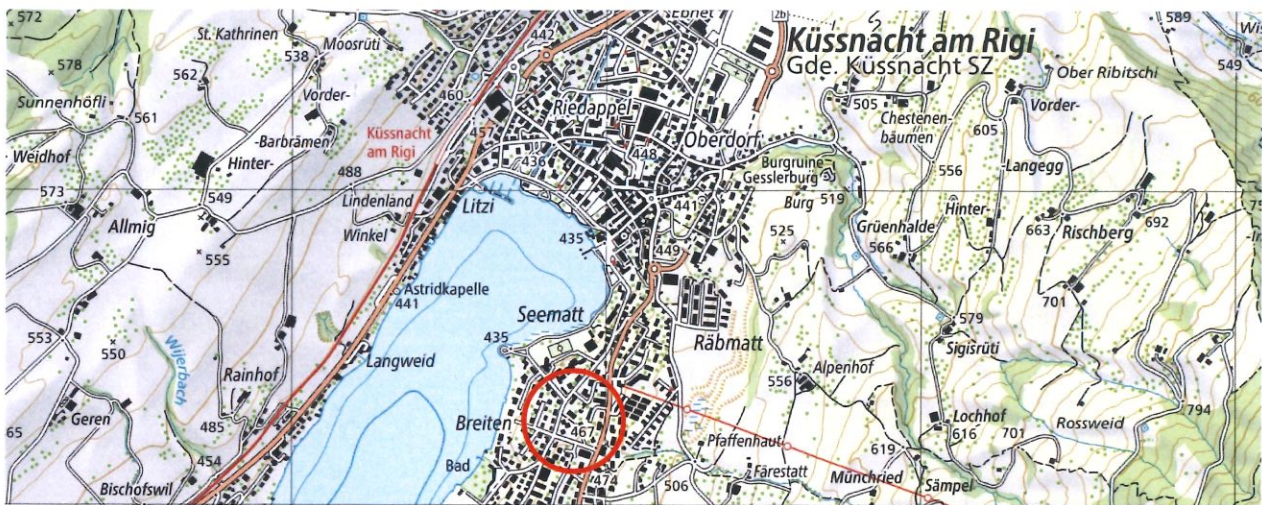


24. Mai 2024

GESTALTUNGSPLAN «SEEMATTWEG»

Gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)



Öffentliche Auflage vom 31.5. bis 20.6.2024

Erlassen durch den Bezirksrat mit Beschluss Nr. 2024/618

vom 27.11.24

Im Namen des Bezirksrates

Bezirksammann



Oliver Ebert

Landschreiber



Marc Sinoi



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 540

vom 1. Juli 2025

Im Namen des Regierungsrats

Landammann



~~André Rüeggsegger~~ Michael Aebi

Staatsschreiber/in



Mathias E. Brun



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



GRUNDEIGENTÜMER / ANTRAGSTELLER

Grundeigentümerschaft (Parzelle Nr. 865)

SMW Immobilien AG
Grepperstrasse 8, 6403 Küssnacht am Rigi

Planverfasserin Gestaltungsplan

ZEITRAUM Planungen AG
Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern





INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeine Bestimmungen	4
B.	Bau- und Zonenvorschriften	5
C.	Gestaltung	7
D.	Erschliessung und Parkierung	8
E.	Aussenraum	9
F.	Ver- und Entsorgung	9
G.	Umwelt	11
H.	Schlussbestimmungen	12



Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 8 und Art. 114 ff. Baureglement des Bezirk Küssnacht (BauR) vom 01.11.2006 den Gestaltungsplan «Seemattweg» mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck und Ziele
der Planung

¹ Der Gestaltungsplan 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 besonders gut gestaltete Bebauung mit einer hohen Wohnqualität;
- Sicherstellung von grosszügigen, zweckmässigen und qualitätsvollen Erholungs- und Aufenthaltsräumen in der Umgebung;
- Sicherstellung einer landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise;
- Sicherstellung des Gewässerraumes für das eingedolte Fließgewässer Dürrenbach.

Art. 2
Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan «Seemattweg» besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan, Massstab 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

² Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Richtprojekt Architektur, Massstab 1:100
- Richtprojekt Freiraum, Massstab 1:200
- Modell 1:500

Art. 3
Geltungsbereich und
ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «Seemattweg» gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter. Der Gestaltungsplanperimeter besteht aus der Parzelle Nr. 865 GB Küssnacht und weist eine Gesamtfläche von 3'295 m² auf.

² Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen der rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften des Bezirks Küssnacht.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.



B. BAU- UND ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 4

Baubereiche

¹ Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche A bis C zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Vollgeschosse und Attikageschosse aufweisen und sie haben nachstehende Höhenkoten einzuhalten:

Baubereiche	Vollgeschoss	Attikageschoss	Höhenkoten
A	max. 3	1	max. 464.5 m ü. M.
B	max. 3	1	max. 464.5 m ü. M.
C	max. 1	0	max. 457.4 m ü. M.

² Es sind sowohl die Anzahl Vollgeschosse und Attikageschosse als auch die maximalen Höhenkoten einzuhalten.

³ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die Höhenkoten überschreiten.

⁴ Die technisch notwendigen Bauten wie Entlüftungen der Sammelgarage, allfällige Notausgänge oder Fluchtröhren aus Sammelschutzräumen dürfen ausserhalb der Baubereiche realisiert werden.

⁵ Innerhalb des Baubereichs C dürfen Nebengebäude oder ein Gemeinschaftsmehrzweckraum von max. 60 m² aBGF erstellt werden. Die Gebäudelänge innerhalb des Baubereichs ist frei.

⁶ Nebengebäude im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁷ Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind unter Einhaltung der Strassen- und Grenzabstände im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig.

Art. 5

Abstände

¹ Gegenüber den Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters (GB Nr. 808, 2186, 2181, 1909, 1921, 893) gelten die regulären Grenz- und Strassenabstände.

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern gesundheits- und feuerpolizeiliche Anforderungen gewahrt bleiben. Zwischen den Baubereichen gelten die folgenden Mindestabstände:

- Zwischen den Gebäuden der Baubereiche A und B: mind. 11.9 m
- Zwischen den Gebäuden der Baubereiche B und C: mind. 5.0 m

Art. 6

Art der Nutzung

In den Baubereichen A und B sind die Nutzungen gemäss Baureglement des Bezirks Küssnacht zulässig.



Art. 7
Gemeinschafts-
mehrzweckraum

Innerhalb der Baubereiche A, B oder C ist ein Gemeinschaftsmehrzweckraum vorzusehen, welcher allen Bewohnenden des Perimeters zur Verfügung steht.

Art. 8
Nutzungsmass

¹ Das zulässige Nutzungsmass für das gesamte Gestaltungsplangebiet beträgt maximal 2'471 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF). Die Erhöhung der erlaubten Ausnützungsziffer um 0.05 von 0.70 auf max. 0.75 ist zulässig.

² In den einzelnen Baubereichen sind die folgenden anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF)* zulässig:

Baubereiche	Anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF)*
A	1'105 m ²
B	1'366 m ²

* Definition anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) gemäss Art. 32 des Baureglements Bezirk Küssnacht vom 01.11.2006.

³ Der Transfer von anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) zwischen den Baubereichen ist erlaubt. Die im jeweiligen Baubereich zulässige aBGF darf durch den internen Transfer um maximal einen Zehntel erhöht werden.

⁴ Pro erstellte Wohnung ist mind. ein eingezogener Balkon / Loggia / Terrassenfläche von 14 m² zu erstellen.

Art. 9
Etap pierung

¹ Eine etappenweise Ausführung der Bebauung ist zulässig, setzt jedoch den Nachweis von funktionsfähigen Teiletappen voraus. Jede Teiletappe muss in sich gestaltungsplankonform sein.

² Die Zufahrt zur Sammelgarage ist mit der ersten Etappe zu erstellen.

³ Die Umgebungsgestaltung ist mit fortlaufendem Baufortschritt fertigzustellen.

Art. 10
Privatrechtliche
Vereinbarungen

Privatrechtliche Vereinbarungen sind bis zur Eingabe des ersten Baugesuchs zu klären.



C. GESTALTUNG

Art. 11 Generelle Gestaltungsvorgaben

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung, Blendwirkungen und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.

² Die Richtprojekte sind wegleitend 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.

Art. 12 Dachgestaltung

¹ Für die Baubereiche A und B sind ausschliesslich Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

² Flachdächer oder flach geneigte Dächer über dem obersten Wohngeschoss der Baubereiche A und B sind extensiv oder intensiv zu bepflanzen oder zu bekiesen. Sie dürfen nicht als Aufenthaltsflächen genutzt und nur zu Unterhaltszwecken begangen werden.

³ Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig.

Art. 13 Gestaltung der Erschliessungs- bereiche

Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.



D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 14

Verkehrs- erschliessung

¹ Die Erschliessung der Einstellhalle für den motorisierten Verkehr ist nur an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zulässig.

² An den Anschlusspunkten «Einfahrt Velos» gemäss Situationsplan ist die Erschliessung der Abstellplätze für Velos sichergestellt. Die oberirdische Erschliessung erfolgt über die «Erschliessungsbereiche und Langsamverkehr» gemäss Situationsplan.

³ Notzufahrten und temporäre Anlieferungen (Umzüge) sind im «Erschliessungsbereich und Langsamverkehr» zulässig. Für diese Zufahrtsbereiche sind entsprechende Bodendruckwerte für PW und Lieferwagen auf einer Breite von 2.50 m vorzusehen.

⁴ Feuerwehrstellplätze für Tanklöschfahrzeuge TLF dürfen ausserhalb des Gestaltungsplan-perimeters in den Strassenräumen vorgesehen werden.

Art. 15

Private Fuss- und Radverbindungen

Die siedlungsinternen privaten Fuss- und Radverbindungen sind gemäss Situationsplan zu erstellen. Sie sind mit einem befestigten Belag zu versehen und müssen stufenlos, d. h. mit kinderwagen- und rollstuhltauglichen Rampen ausgestattet sein, welche ein möglichst flaches und kontinuierliches Gefälle aufweisen.

Art. 16

Abstellplätze Motorfahrzeuge

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements.

² Es sind max. 34 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Davon dürfen oberirdisch max. 3 Besucherparkplätze innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Standorts am Seemattweg auf sickerfähigem Belag (bspw. Rasenliner) angeordnet werden.

³ Alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für Motorräder sind mit der Grundinstallation für E-Ladestationen einzurichten.

Art. 17

Abstellplätze Motorräder, Velos, Kinderwagen

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

² Es sind ausreichend Abstellplätze für Motorräder und mind. 44 Abstellplätze für Velos sowie Abstellplätze für Cargovelos bzw. fahrzeugähnliche Geräte sowie hinreichend Abstellplätze für Kinderwagen vorzusehen.

³ Langzeit-Abstellplätze für Velos und Kinderwagen sind in geschlossenen Räumen bereitzustellen. Sie müssen stufenlos erreichbar sein.

⁴ Zusätzliche oberirdische und ungedeckte Kurzzeitabstellplätze für Velos sind nahe den Hauseingängen gemäss Situationsplan vorzusehen.



E. AUSSENRAUM

Art. 18

Spiel- und
Erholungsflächen

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind grosszügige und zweckmässige Spiel- und Erholungsflächen auszuweisen, welche allen Bewohnenden im Gestaltungsplanperimeter sowie deren Besuchern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

² Die Spiel- und Erholungsflächen haben eine Fläche von mind. 200 m² aufzuweisen und richten sich nach dem begleitenden Richtprojekt Freiraum.

Art. 19

Grünflächen

Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesen (Blumenwiesen, Blumenrasen, Bodendecker) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind allen Bewohnenden im Gestaltungsplanperimeter zugänglich.

Art. 20

Bepflanzung

¹ Die Umgebung ist mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.

² Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste von InfoFlora aufgeführt sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

³ Es sind mind. 18 Hochstammbäume zu pflanzen. Die Pflanzhöhe der Hochstammbäume beträgt mehrheitlich mind. 3 m. Wo Bäume über unterbauten Gebäudeteilen gepflanzt werden, ist ein ausreichender Wurzelraum zu gewährleisten.

⁴ Es sind angelehnt an das begleitende Richtprojekt Freiraum Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzhöhe der Sträucher beträgt mehrheitlich mind. 1 m.

Art. 21

Dürrenbach

Die Gewässerraumlinie sichert den Gewässerraum von 5.5 m zum eingedolten Dürrenbach innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Art. 22

Terraingestaltung

¹ Als massgebendes Terrain gilt das im Situationsplan zum Gestaltungsplan mit Höhenkurven festgelegte gestaltete Terrain. Terrainanpassungen gegenüber dem massgebenden Terrain im Gestaltungsplan sind im Umfang von max. 1.50 m zulässig.

² Neu zu erstellende Stützmauern sind bei mehr als 2 m Höhe zu staffeln. Die Wahl der Materialien erfolgt gemäss begleitendem Richtprojekt Freiraum.

³ Gegenüber Nachbarsparzellen und Strassen ist der bestehende Terrainverlauf angemessen zu berücksichtigen.



F. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 23
Entsorgung

Für die Abfallentsorgung ist eine gemeinsame Entsorgungssammelstelle an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lage zu erstellen.

Art. 24
Entwässerung

¹ Alle oberirdischen, befestigten Flächen wie Parkplätze, Fuss- und Radwege und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mitickerfähigen Belägen zu versehen.

² Das anfallende Meteorwasser ist, wenn möglich, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu versickern oder in unterirdischen Retentionsanlagen zurückzuhalten.

³ Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist ein Entwässerungskonzept über den ganzen Gestaltungsplanperimeter aufzuzeigen.

Art. 25
Kabelverteilkasten

Der Kabelverteilkasten ist am gemäss Situationsplan 1:500 vorgesehenen Standort zu realisieren, oder er ist in Abstimmung mit dem zuständigen Elektrizitätswerk zu versetzen.



G. UMWELT

Art. 26
Lärm

Im Perimeter ist die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Lärmschutzverordnung LSV einzuhalten. Es sind die Lärmgrenzwerte nach Art. 24 USG und Art. 30 LSV (Einhaltung Planungswerte, Ausnahmen möglich) einzuhalten.

Art. 27
Energie

¹ Der winterliche und der sommerliche Wärmeschutz, die gebäudetechnischen Anlagen und die Nutzung der Elektrizität in Gebäuden haben dem Stand der rechtsgültigen kantonalen Energiegesetzgebung zum Zeitpunkt des Baugesuchs zu entsprechen,

² Die Gebäude sind im Minergie®-Standard 2017 oder in einem vergleichbaren Gebäude-Standard zu erstellen.

³ Auf den Dächern sind Anlagen zur Energiegewinnung in Abstimmung mit den notwendigen Retentionsflächen für Meteorwasser vorzusehen.

⁴ Zur Energieversorgung sind der Anschluss an ein Fernwärme-Energienetz (z. B. Genossenschaft Ecogen), die Erdwärmenutzung, Photovoltaikanlagen oder andere nachhaltige Energieträger zulässig.

Art. 28
Naturgefahren

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Bereich Restgefährdung durch Hochwasser und Murgang. Es sind keine Massnahmen notwendig.



H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 29

Ausnahmen

Der Bezirksrat kann Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Ausnahmen gesamthaft zu einer besseren oder mindestens gleichwertigen Lösung führen und keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden.

Art. 30

Inkrafttreten,

Änderung, Aufhebung

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

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