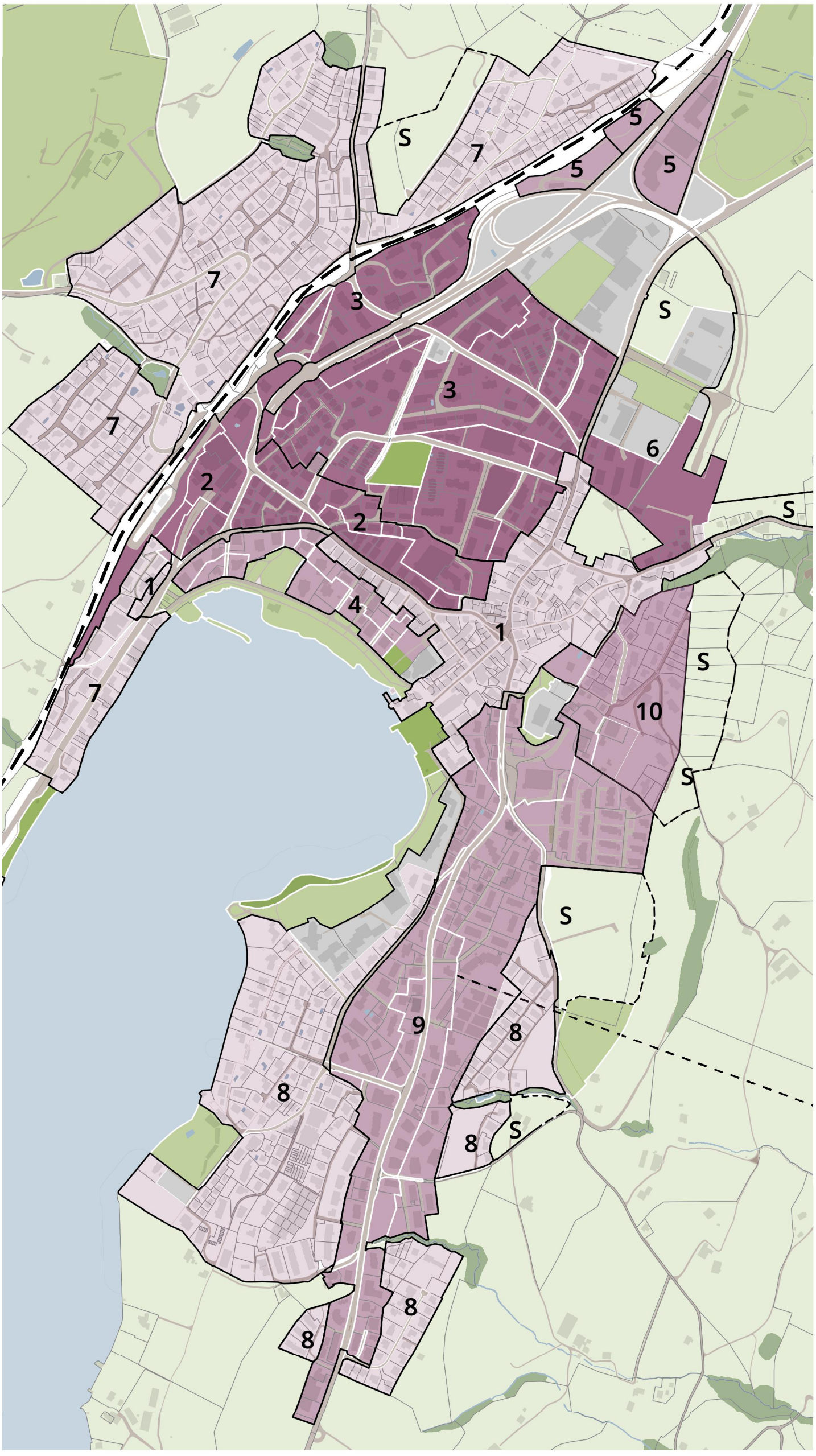
Übersicht Küssnacht



Stossrichtung für den gesamten Bezirk:

Gemäss den generellen Zielsetzungen im Räumlichen Entwicklungskonzept soll der neue Zonenplan eine massvolle Entwicklung ermöglichen.

Insbesondere in den zentralen, gut erschlossenen Baugebieten soll unter Berücksichtigung qualitativer Kriterien dichter gebaut werden können.

Der Konzeptplan zur Revision des Zonenplans und des Baureglements zeigt, in welchen Gebieten die Vorschriften im Baureglement eher auf eine moderate Entwicklung auszurichten sind.

In vielen Gebieten soll mit wenigen Kurskorrekturen weitergebaut werden können.

Nur an städtebaulich ausgewählten Orten wird die Dichte erhöht.

Im Ortsteil Küssnacht wird eine differenzierte Entwicklung angestrebt.

Bauzone

Bewahren / Erhalten / Moderat weiterbauen	Mit wenigen Kurskorrekturen weiterbauen	Entwicklung ermöglichen, Verdichtung mit Qualität
Regelungen anpassen	+/- heutige Regelungen	Regelungen anpassen

Einzonung prüfen

S — Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan

1 - 11 — Nummerierung der Gebiete (siehe nachfolgende Seiten)

Freiraum im Siedlungsgebiet

Qualität und Quantität der Frei- und Erholungsräume erhalten / bewahren

Freiräume im Rahmen von Projekten gestalten

Öffentliche Zone

Öffentliche Zonen / Entwicklung nach Bedarf

Info

Landwirtschaftsgebiet

Wald

* schwarze Linie = Gebietsabgrenzung, siehe nachfolgende Seiten

** weisse Linien = rechtskräftige Zonengrenzen

N

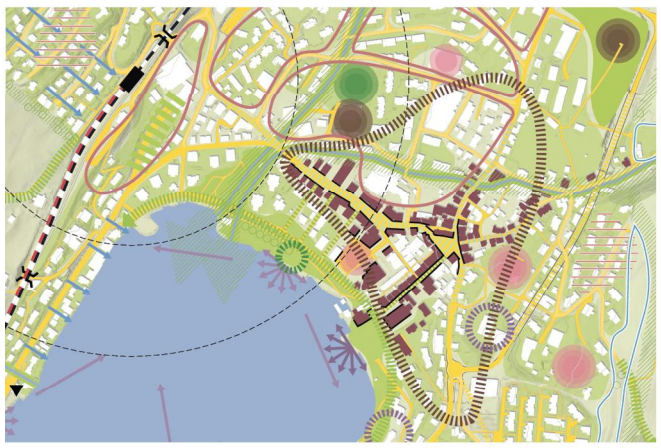
Bezirk Küssnacht

Charakteristik

Historischer Ortskern von nationaler Bedeutung (ISOS) mit zahlreichen bedeutenden Bauten.
Das Gebiet erstreckt sich entlang der Bahnhof- und Oberdorfstrasse zum Hauptplatz und zum Hafen.
Der Ortskern ist sehr dicht bebaut. Die meisten Bauten sind ortsbild-prägend. Die Erdgeschosse beleben das Zentrum von Küssnacht.

Ziele gemäss REK

- Die historische Struktur im Ortskern soll erhalten bleiben.
- Die bauliche Duchlässigkeit zum Seequai und der Hafenanlage ist zu erhalten.
- Neubauten haben sich in das bestehende Ortsbild einzufügen.



Stossrichtung für die Revision des Zonenplans

- Kernzone festlegen (nur noch ein Kernzonentyp).
- Volumenschutz für ortsbildprägende Bauten sicherstellen.
- Ortsbildprägende Fassaden sichern.
- Wichtige Freiräume, Strassen- und Platzbereiche erhalten und aufwerten.
- Nördlicher Teil Bahnhofstrasse in Zentrumszone mit spezifischen Vorgaben umzonen.
- Schrägdachpflicht prüfen.
- Zeitgemässe Neubauten ermöglichen (Architektur).

Stossrichtung Baureglement:

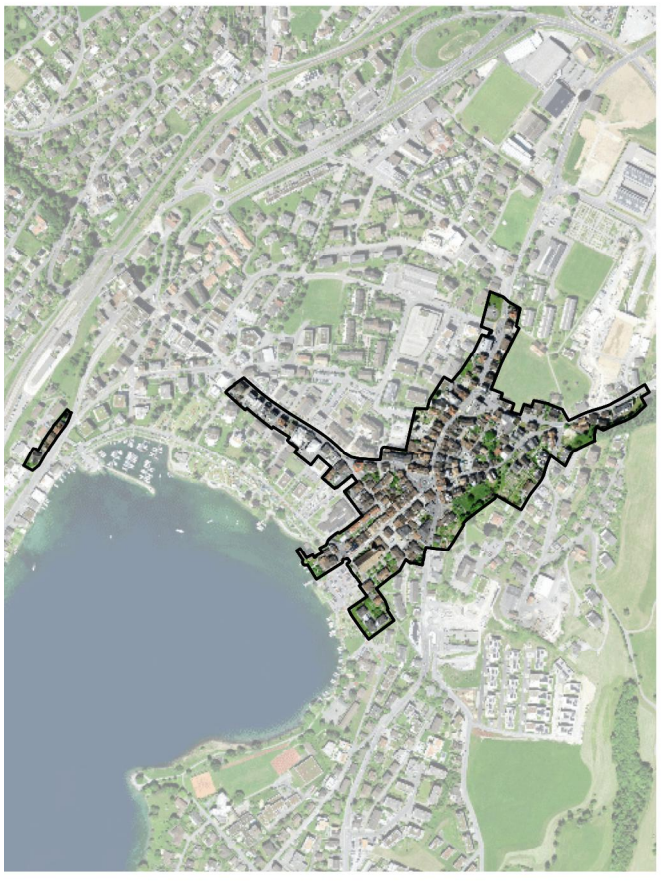
- Verzicht auf Ausnützungsziffer für Neubauten

- 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss

- Fassadenhöhe: 10.5m

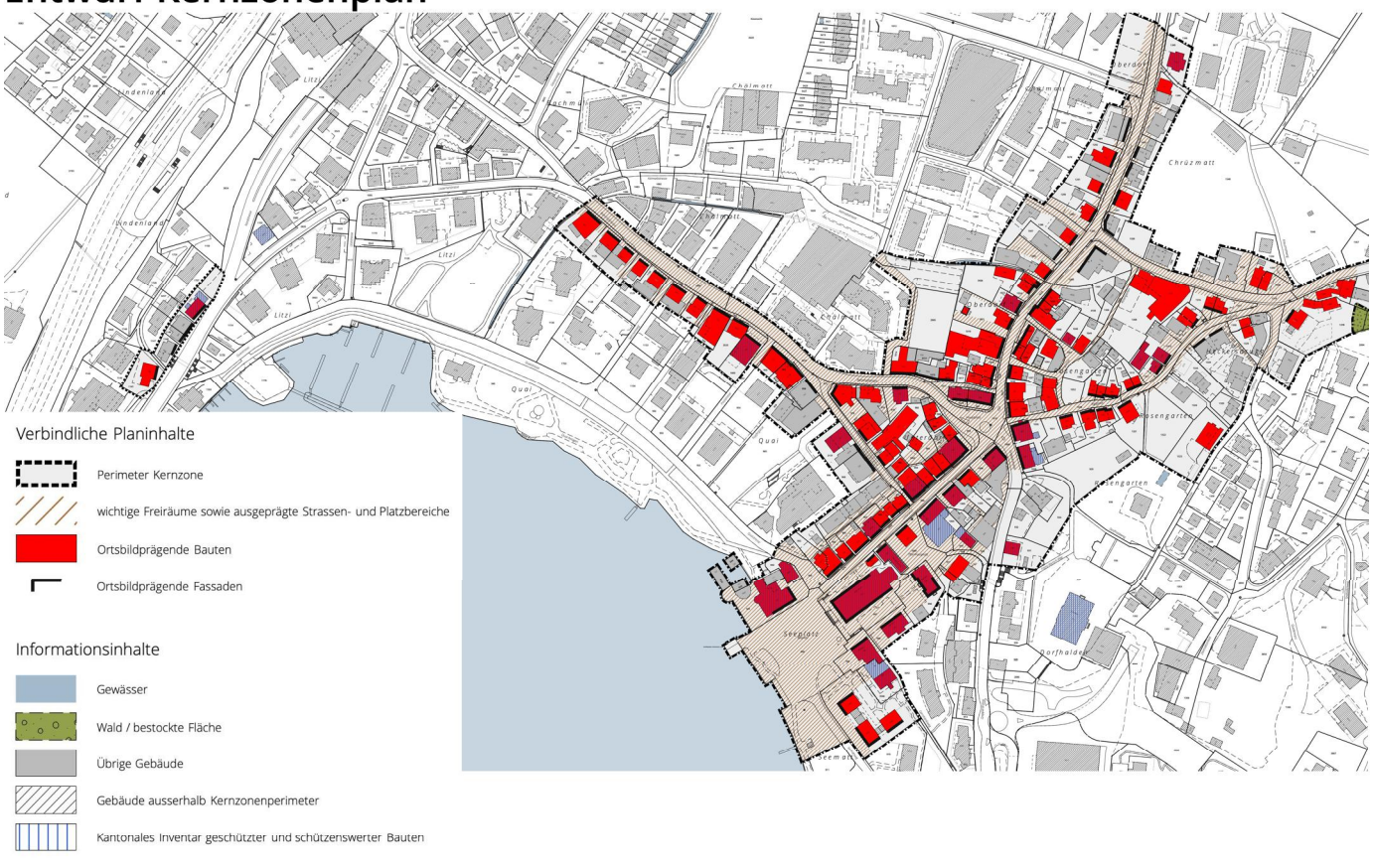
- Gesamthöhe: 15.0m

Orthofoto



Entwurf Zonenplan

Entwurf Kernzonenplan



Küssnacht, Gebiet 2, Zentrumszone

Bezirk Küssnacht

Charakteristik

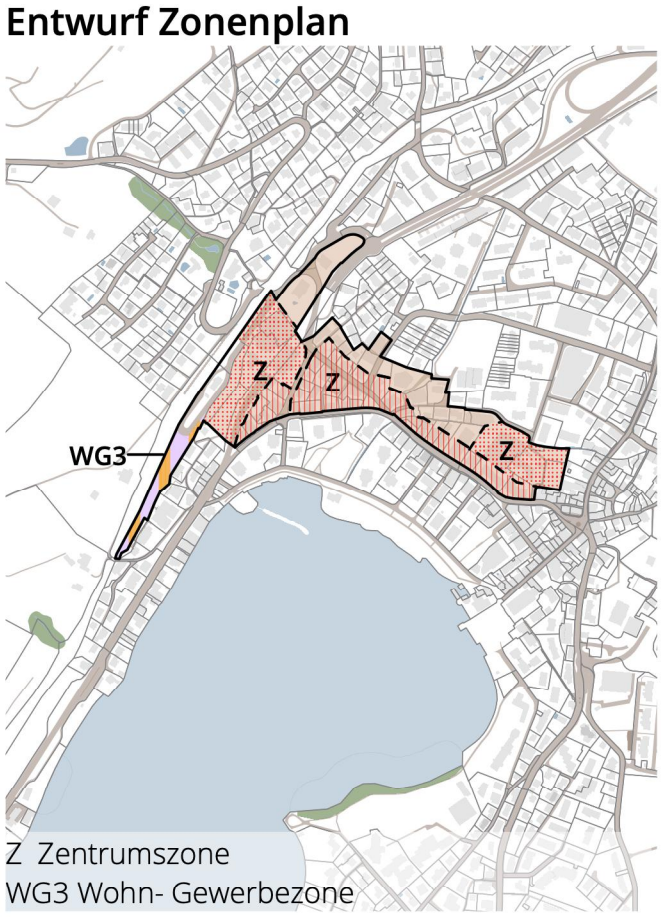
Das Zentrumsgebiet erstreckt sich vom Bahnhof entlang der Bahnhofstrasse zum historischen Ortskern und weist eine hohe Nutzungsvielfalt auf. Bauten entlang der Bahnhofstrasse fassen den Strassenraum und sind geprägt durch räumliche Versätze sowie Rücksprünge.

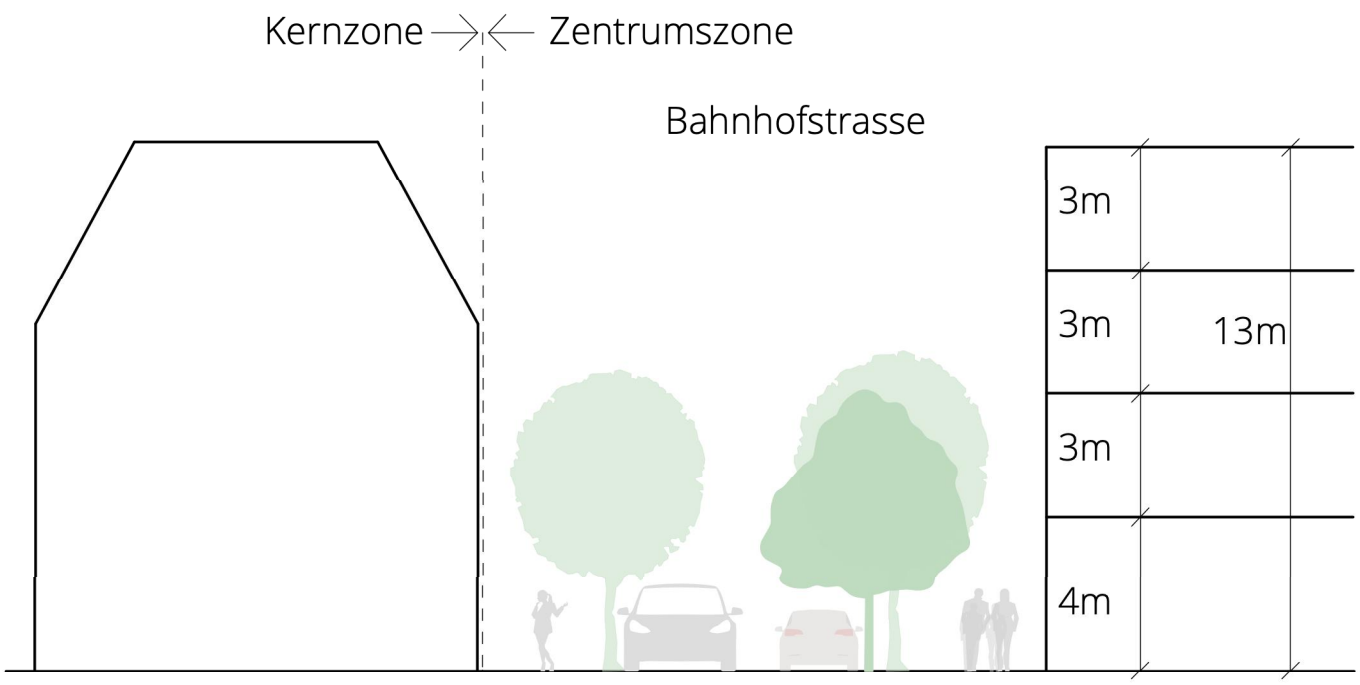
Ziele gemäss REK

- Die Nutzungsdurchmischung soll erhalten bleiben und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss sollen erleichtert werden.
- Strassenschluchten sind zu vermeiden.

Orthofoto

Entwurf Zonenplan





Stossrichtung Zonenplan

- Zentrumszone festlegen.
- Für Schlüsselareale Gestaltungsplanpflicht festlegen.
- Für das Gebiet entlang der Bahnhofstrasse spezifische Regelungen in der Bauordnung in Abstimmung auf die Kernzonen treffen.

Stossrichtung Baureglement:

- Gemischte Nutzweise sicherstellen (Wohnen, Arbeiten, Verkauf)

- Überhohe Erdgeschosse für Verkauf und Gewerbe ermöglichen

- Zusammengebaute Erdgeschosse ermöglichen.

- Lange Gebäudezeilen im Gebiet mit Sonderregelungen vermeiden. Fassaden auf 15m beschränken. Längere Fassaden müssen gestaffelt werden (Rückspung mindstens 2m).

- Grünflächenziffer rund 20%

- Bauweise Zentrumszone:
  AZ bei 1.2 belassen
  4 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 13m
  Gesamthöhe 16.5m

- Bauweise mit Sonderregelung:
  AZ bei 1.2 belassen
  4 Vollgeschosse ohne Attikageschoss
  Fassadenhöhe und Gesamthöhe 13m

- Bauweise Gestaltungsplan:
  AZ mit Gestaltungsplan rund 1.4
  5 Vollgeschosse ohne Attikageschoss
  Fassadenhöhe und Gesamthöhe 16.5m

- Bauweise WG3:
  AZ 0.7
  3 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 10m
  Gesamthöhe 13.5m

SKW / 7. Januar 2022

Charakteristik

Das Gebiet Oberdorf ist zentral gelegen. Im Gebiet ist eine Vielzahl unterschiedlicher Bautypen anzutreffen: vom Reihenfamilienhaus über hohe Mehrfamilienhäuser (mit hohem Grünanteil) bis hin zu Gewerbebauten. Das Gebäudealter verschiedener Überbauungen weist darauf hin, dass in den kommenden 10 bis 20 Jahren ein Erneuerungsprozess einsetzen wird.

Zielsetzungen gemäss REK

- Die Siedlungserneuerung soll durch Quartierleitbilder / Sonderregelungen gelenkt werden.
- Für städtebaulich überzeugende Lösungen ist ein Anreizsystem zu schaffen.
- Es sollen neue Quartierfreiräume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Stossrichtung Revision:

- Zonengefüge vereinfachen
- An den Randlagen Mischnutzungen (Wohnen, Arbeiten, Verkauf) ermöglichen.
- Teilgebiet "Oe" nur mit unterirdischen Bauten bebauen (z.B. Tiefgarage) und Freiraum aufwerten.
- Bestehende Gestaltungspläne in einem separaten Verfahren überprüfen und gegebenenfalls aufheben.

Stossrichtung Baureglement:

- Gemischte Nutzweise in WG4 sicherstellen

- Ausnützungsziffer für die Regelbauweise in den Teilgebieten nur moderat erhöhen oder belassen

- Mit einem Ausnützungsbonus (ca. 10% bis 25%) einen Anreiz für städtebaulich überzeugende Bauten und Freiräume schaffen sowie die Siedlungserneuerung erleichtern (Anreizsystem). Anstelle eines Attikageschosses darf ein Vollgeschoss erstellt werden (Sonderbauzone Innenentwicklung)

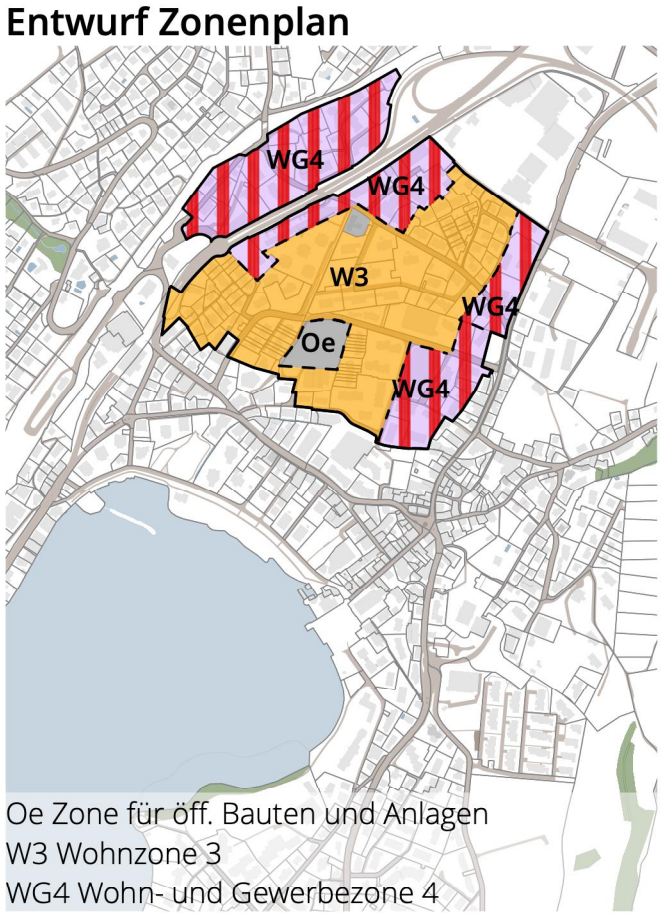
- Grünflächenziffer rund 40%

- Bauweise W3:
  AZ 0.7
  3 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 10m
  Gesamthöhe 13.5m

- Bauweise WG4
  AZ 1.0
  4 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 13m
  Gesamthöhe 16.5m

Orthofoto

Entwurf Zonenplan



Oe Zone für öff. Bauten und Anlagen
W3 Wohnzone 3
WG4 Wohn- und Gewerbezone 4

Küssnacht, Gebiet 4, parkartiges Wohnen am See

Bezirk Küssnacht

Charakteristik

Die seezugewandte Bebauung besticht durch ihre Lage in einer parkartigen Umgebung. Die Bebauungsstruktur weist eine hohe Durchlässigkeit und Siedlungsdurchgrünung auf. Die Seegrundstücke besitzen einen hohen Öffentlichkeitsgrad .

Zielsetzungen gemäss REK

- Die Durchlässigkeit zum See ist zu erhalten.
- Die Zonierung ist zu vereinfachen.
- Die sensible Lage direkt am See ist bei der weiteren baulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Stossrichtung Zonenplan:

- Zonengefüge vereinheitlichen und vereinfachen.
- Gebiet beim Parkplatz Monsejour in der Zone für öffentliche Bauten belassen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagern.
- Restliches Gebiet einheitlich der Wohnzone W3 zuweisen.

Stossrichtung Baureglement:

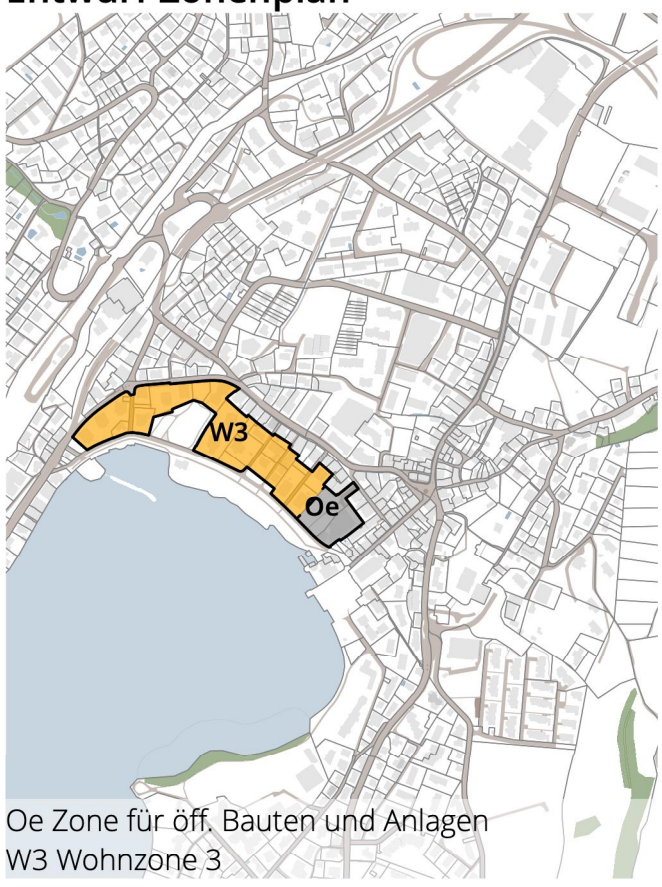
- Im Gebiet "Oe" Bau eines Parkhauses ermöglichen sowie parkartige Umgebungsgestaltung sicherstellen.

- Grünflächenziffer von rund 45%

- Bauweise W3:
  AZ 0.7
  3 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 10m
  Gesamthöhe 13.5m
  Erhöhung Grenzabstände prüfen
  (5m seitlich / 7m seeseitig)

Orthofoto

Entwurf Zonenplan



Oe Zone für öff. Bauten und Anlagen
W3 Wohnzone 3

Charakteristik

Im Gewerbegebiet Chli-Ebnet / Luterbach sind heute insbesondere Produktions- und Dienstleistungsbetriebe (mit teilweise grossen Gebäudevolumen) sowie Lagerflächen angesiedelt. Dementsprechend ist ein grosser Teil der Grundstücke versiegelt.

Zielsetzung gemäss REK

- Das Gewerbegebiet soll erhalten bleiben.
- Es ist eine zweckmässige Abgrenzung der Zonierung, welche die Bebaubarkeit der Grundstücke berücksichtigt, sicherzustellen.

Stossrichtung Zonenplan:

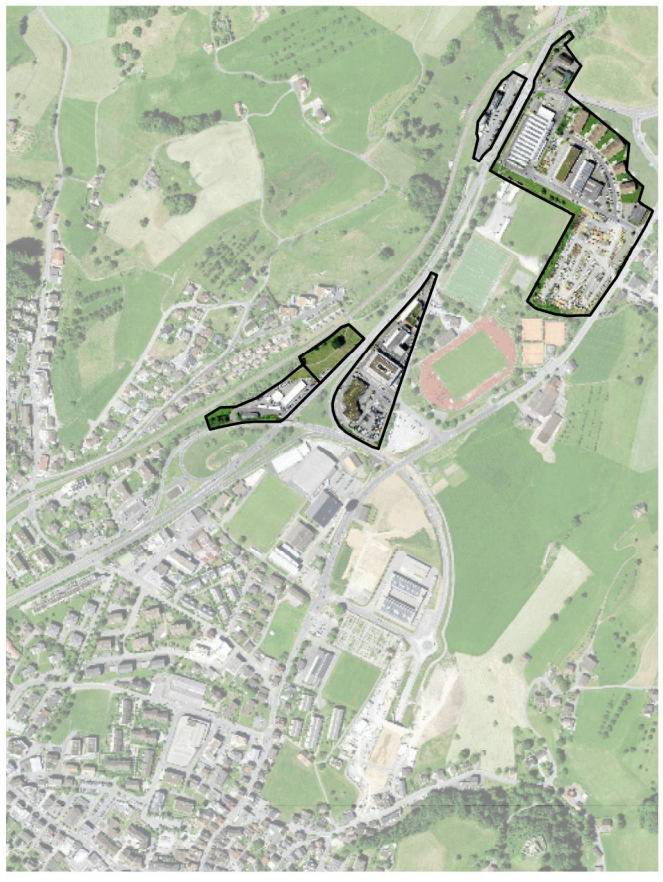
- An heutiger Zonierung festhalten.

Stossrichtung Baureglement:

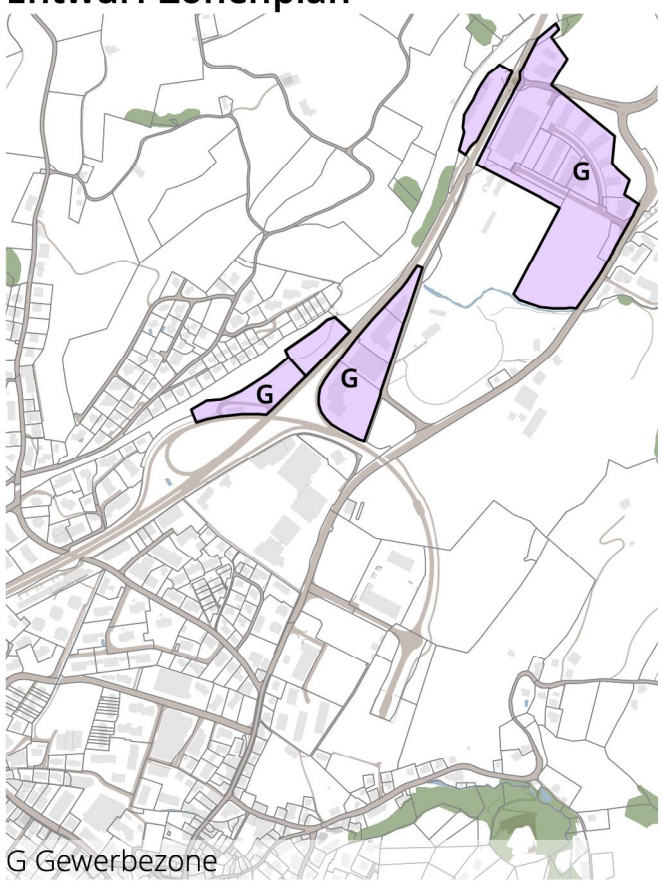
- Bauliche Nutzungsmöglichkeiten nicht verändern.

- Grünflächenziffer rund 20% einführen .

Orthofoto



Entwurf Zonenplan



G Gewerbezone

Charakteristik

Das leicht am Hang liegende Entwicklungsgebiet Schürmatt ist zentrumsnah bei der Südumfahrung Küssnacht gelegen. Es bildet zusammen mit der Schulanlage Ebnet einen Schwerpunkt für öffentliche Nutzungen. Zur Erfüllung von künftigen öffentlichen Aufgaben sollen Flächen langfristig gesichert werden.

Zielsetzung gemäss REK

- Die bauliche Entwicklung im Gebiet soll langfristig ermöglicht werden.
- Im Fokus stehen öffentliche Nutzungen und preisgünstiger Wohnraum.

Stossrichtung Zonenplan:

- An heutiger Zonierung festhalten
- An bestehender Gestaltungsplanpflicht für die Zone W3 festhalten.
- Die Gebiete mit der Bezeichnung "S" sind im kantonalen Richtplan als theoretisch mögliches Siedlungsgebiet bezeichnet (bei nachgewiesenem Bedarf).
  Im Rahmen dieser Revision werden diese Gebiete nicht eingezont.

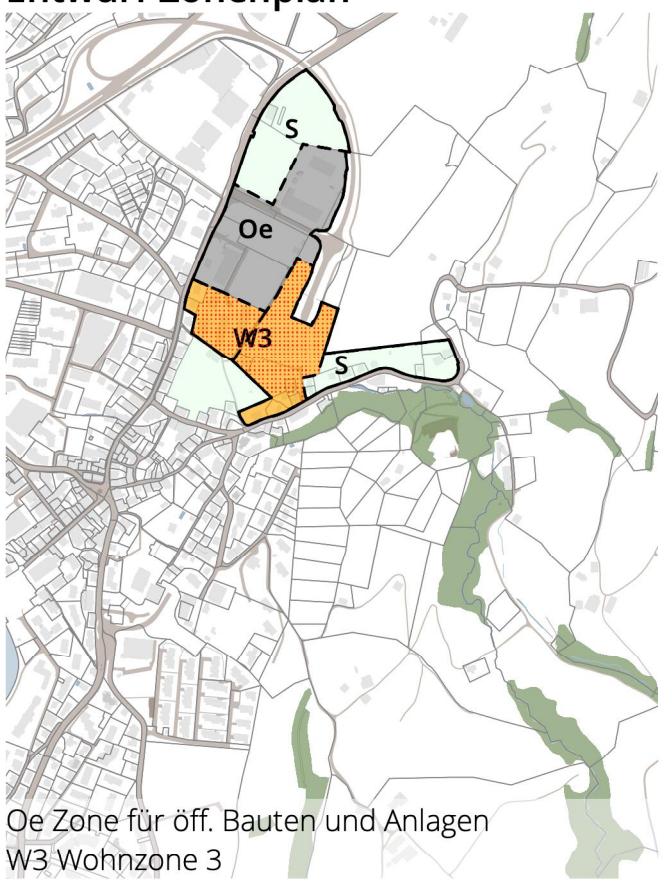
Stossrichtung Baureglement:

- Grünflächenziffer rund 40%

- Bauweise W3:
  AZ 0.7
  3 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 10m
  Gesamthöhe 13.5m
  Erhöhung Grenzabstände prüfen
  (5m seitlich / 7m seeseitig).

Orthofoto

Entwurf Zonenplan



Oe Zone für öff. Bauten und Anlagen
W3 Wohnzone 3

Charakteristik
Das Gebiet ist geprägt durch eine sensible Hanglage und die exponierte Lage am Siedlungsrand (auch see-seitig). Typische Bauweise sind Einzel-bauten, teilweise auch Mehrfamilien-häuser, die optisch durchlässig wirken und einen hohen Grünanteil aufweisen.

Zielsetzung gemäss REK
- Die offene und durchlässige Siedlungsstruktur mit einem hohen Grünanteil ist zu erhalten.
- Der Siedlungsrand ist ökologisch wertvoll zu gestalten.
- Neubauten sollen sich gut in die Quartiere und in die Topografie eingliedern.

Stossrichtung Zonenplan:
- An heutiger Zonierung festhalten.
- Die Gebiete mit der Bezeichnung "S" sind im kantonalen Richtplan als theoretisch mögliches Siedlungsgebiet bezeichnet (bei nachgewiesenem Bedarf).
  Im Rahmen dieser Revision werden diese Gebiete nicht eingezont.

Stossrichtung Baureglement:
- Grünflächenziffer 40% bis 50%

- Freilegung der Untergeschosse beschränken. Untergeschosse dürfen nur soweit freigelegt werden, wie die zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird.

- Gebäude sollen am Hang mit max. 2 Vollgeschossen und Dach sichtbar werden.

- Erhöhung Grenzabstände prüfen (5m seitlich / 7m seeseitig)

- Bauweise W2a:
  AZ 0.4 (unverändert)
  2 Vollgeschosse und Attikageschoss (unverändert)
  Fassadenhöhe 7.5m
  Gesamthöhe 11m

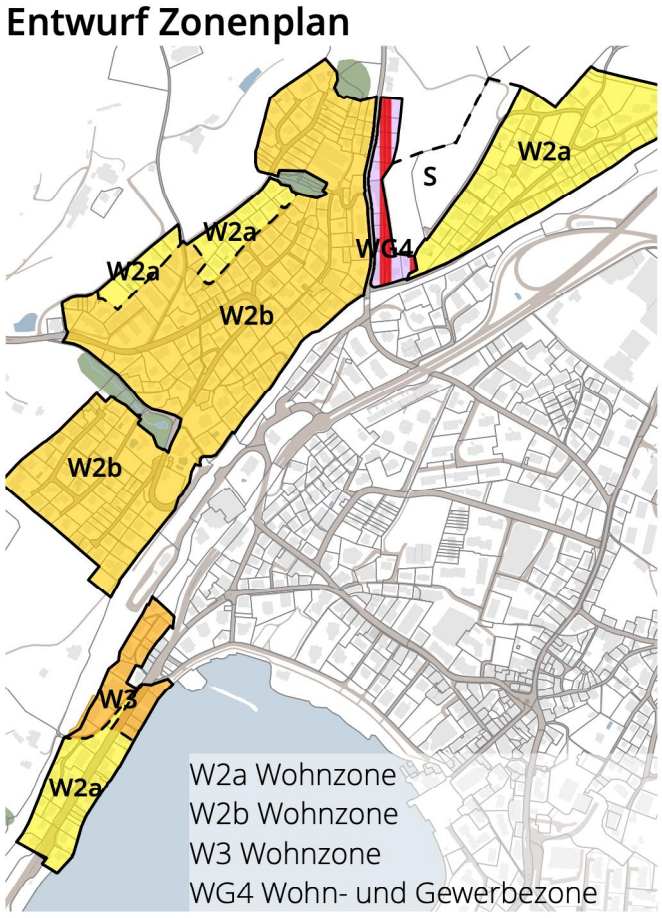
- Bauweise W2b:
  AZ 0.55 (unverändert)
  2 Vollgeschosse und Attikageschoss (unverändert)
  Fassadenhöhe 7.5m
  Gesamthöhe 11m

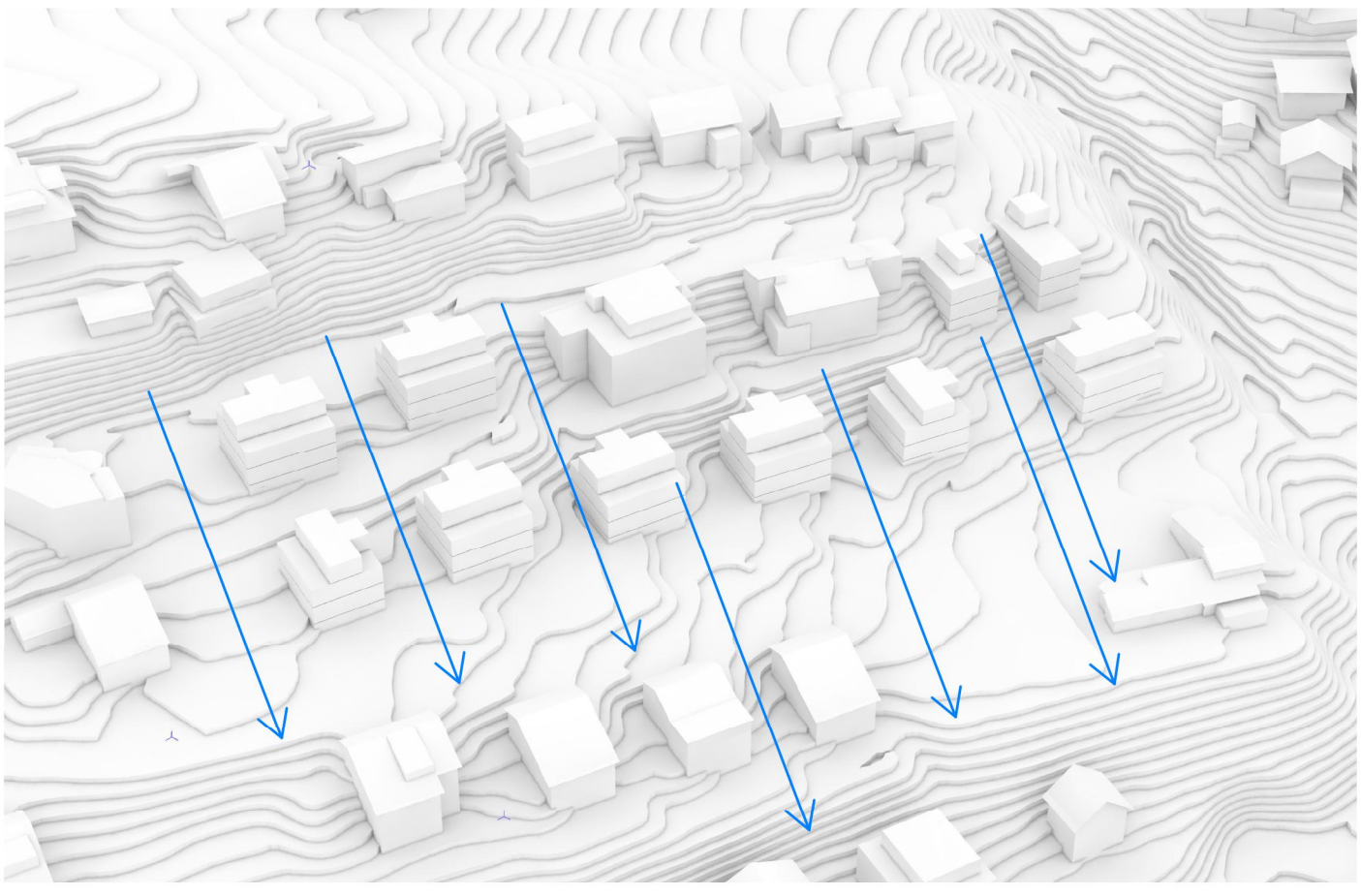
- Bauweise W3:
  AZ 0.7
  3 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 10m
  Gesamthöhe 13.5m

- Bauweise WG4:
  AZ 1.0
  4 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 13m
  Gesamthöhe 16.5m

Orthofoto

Entwurf Zonenplan





Charakteristik

Das Gebiet ist geprägt durch unterschiedlich steile Hanglagen und die Lage am Siedlungsrand (auch seeseitig). Die Grundstücke sind trotz einheitlicher Zonierung sehr unterschiedlich bebaut. Das Spektrum reicht von kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern, Terrassenhäusern bis mehrgeschossigen Gesamtüberbauungen am Hang.

Zielsetzung gemäss REK

- Die offene und durchlässige Siedlungsstruktur mit einem hohen Grünanteil ist zu erhalten.
- Der Siedlungsrand ist ökologisch wertvoll zu gestalten.
- Neubauten sollen sich gut in die Quartiere und Topografie eingliedern.

Stossrichtung Zonenplan:

- An heutiger Zonierung festhalten.
- Die Gebiete mit der Bezeichnung "S" sind im kantonalen Richtplan als theoretisch mögliches Siedlungsgebiet bezeichnet (bei nachgewiesenem Bedarf). Im Rahmen der Revision werden diese Gebiete nicht eingezont.

Stossrichtung Baureglement:

- Grünflächenziffer 40% bis 50%

- Freilegung der Untergeschosse beschränken. Untergeschosse dürfen nur soweit freigelegt werden, wie die zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird.
- Gebäude sollen am Hang grundsätzlich mit max. 2 Vollgeschossen und Dach sichtbar werden.

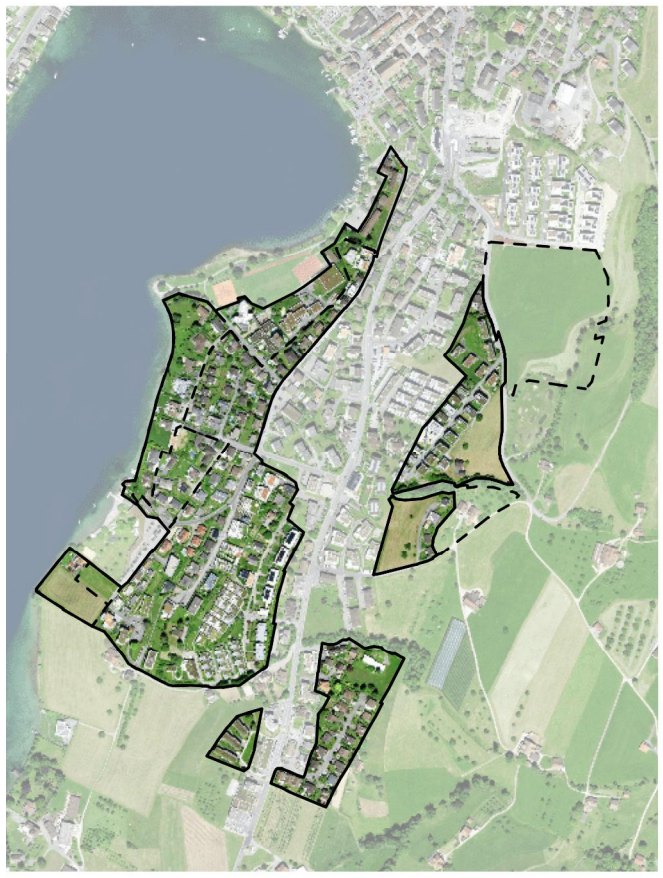
- Erhöhung Grenzabstände prüfen (5m seitlich / 7m seeseitig)

- Bauweise W1b:
  AZ 0.3
  1 Vollgeschoss
  Fassadenhöhe 5.5 m
  Gesamthöhe 7.0m

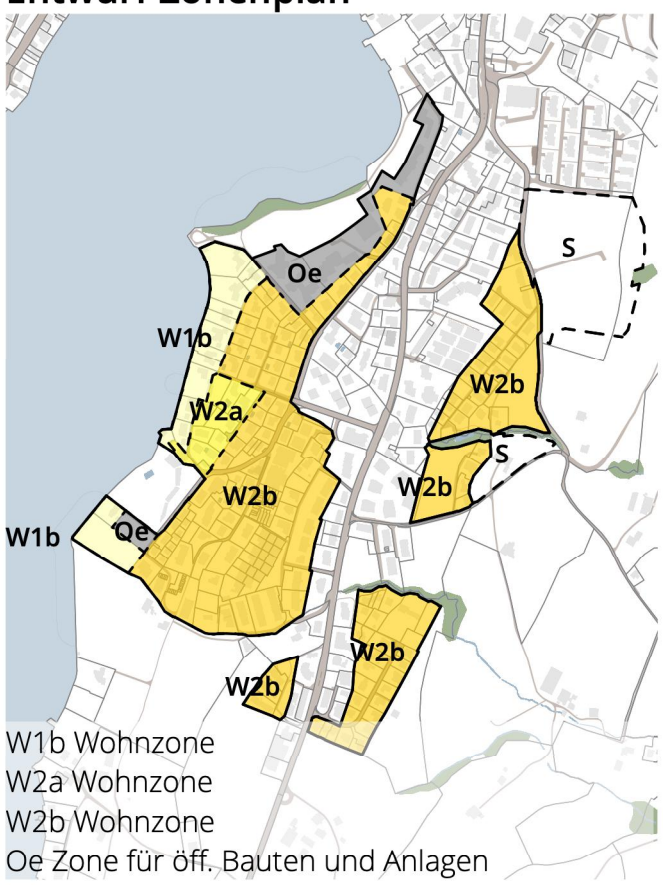
- Bauweise W2a:
  AZ 0.4 (unverändert)
  2 Vollgeschosse und Attikageschoss (unverändert)
  Fassadenhöhe 7.5m
  Gesamthöhe 11m

- Bauweise W2b:
  AZ 0.55 (unverändert)
  2 Vollgeschosse und Attikageschoss (unverändert)
  Fassadenhöhe 7.5m
  Gesamthöhe 11m

Orthofoto



Entwurf Zonenplan



W1b Wohnzone
W2a Wohnzone
W2b Wohnzone
Oe Zone für öff. Bauten und Anlagen

Charakteristik

Das Gebiet entlang der Grepperstrasse zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung aus. Die Bauten orientieren sich mehrheitlich am Verlauf der Strasse. Die Bestandesbauten besitzen mehrheitlich ein vier- bis fünfgeschossiges Erscheinungsbild.

Zielsetzung gemäss REK

- Die optische Durchlässigkeit zum See ist zu erhalten.
- Bei Siedlungserneuerungen ist eine auf das Quartierbild abgestimmte Bauweise sicherzustellen.

Stossrichtung Zonenplan:

- An heutiger Zonierung festhalten.
- WE1 in WG3 überführen.
- Nutzungsdurchmischung beibehalten.

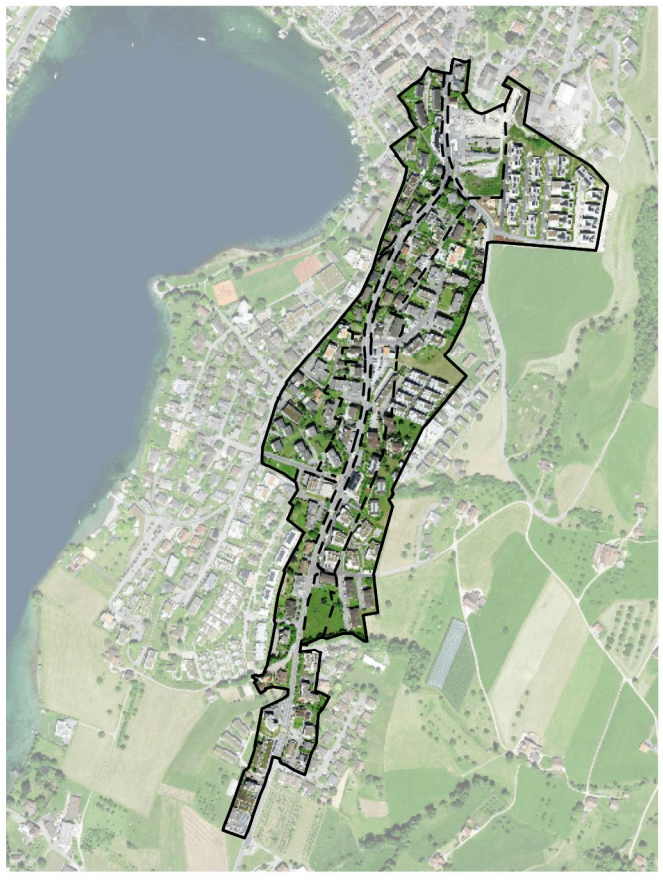
Stossrichtung Baureglement:

- Grünflächenziffer 40% bis 50%

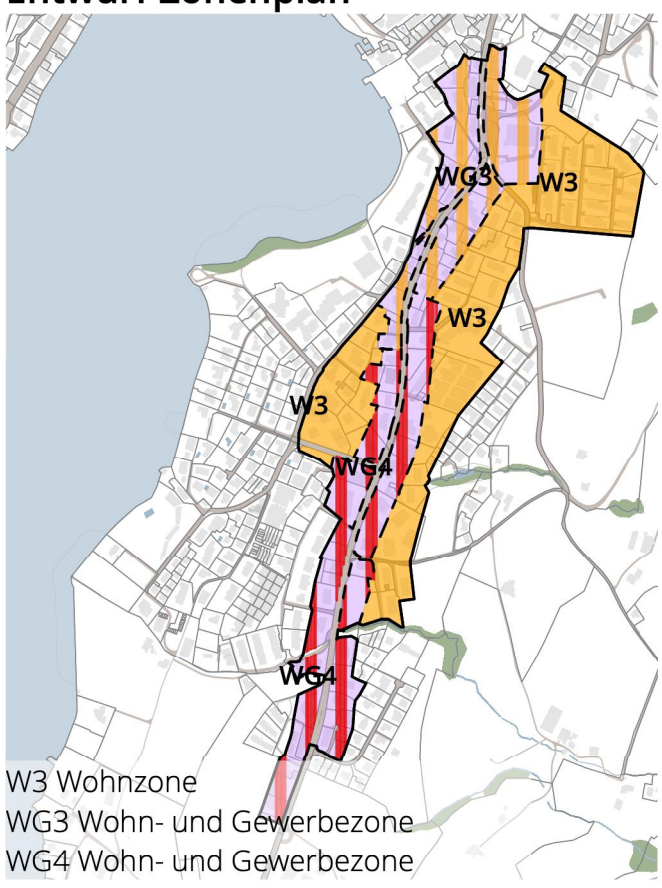
- Bauweise W3 und WG3:
  AZ 0.7
  3 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 10m
  Gesamthöhe 13.5m

- Bauweise WG4:
  AZ 1.0
  4 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 13m
  Gesamthöhe 16.5m

Orthofoto



Entwurf Zonenplan



W3 Wohnzone
WG3 Wohn- und Gewerbezone
WG4 Wohn- und Gewerbezone

Bezirk Küssnacht

Charakteristik
Gebiet mit komplexer räumlicher Ausgangslage:
- Topografische Lage
- Werkhof
- Lage am Siedlungsrand
- Siedlungserneuerungspotential
- Unterschiedliche Massstäblichkeit der bestehenden Bauten.

Zielsetzung gemäss REK
- Die Zonierung soll geklärt werden.
- Es besteht ein Potential für die Siedlungserneuerung und bauliche Entwicklung.

Stossrichtung Zonenplan:
- Zonierung punktuell anpassen.
- Zweckmässigkeit von Gestaltungsplänen am Hang überprüfen.
- Das Gebiet mit der Bezeichnung "S" ist im kantonalen Richtplan als theoretisch mögliches Siedlungsgebiet bezeichnet (bei nachgewiesenem Bedarf).
  Im Rahmen dieser Revision werden diese Gebiete nicht eingezont.

Stossrichtung Baureglement:
- Grünflächenziffer 40% bis 50%

- Erhöhung Grenzabstände prüfen (5m seitlich / 7m seeseitig)

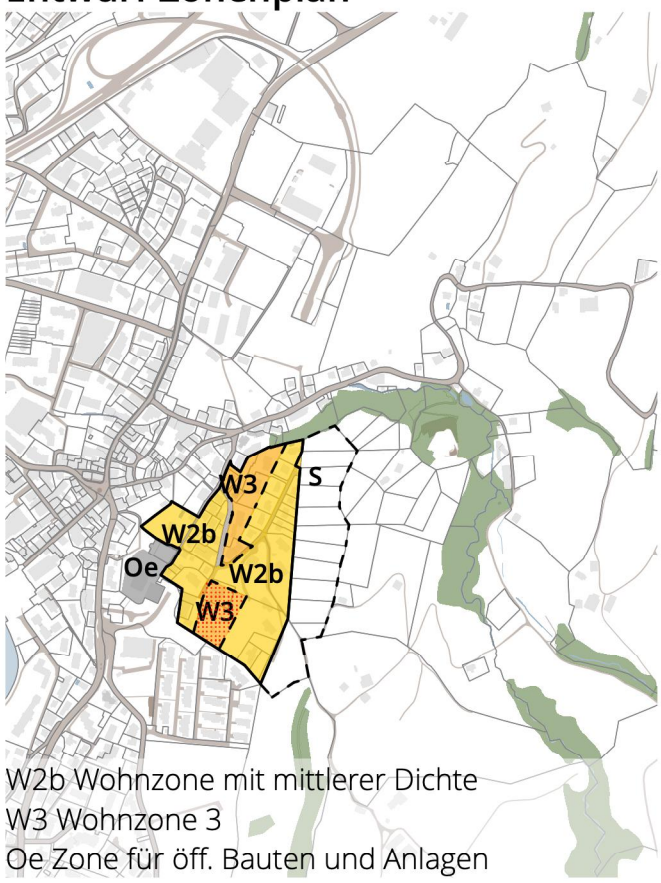
- Bauweise im W2b:
  AZ 0.55
  2 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 7.5m
  Gesamthöhe 11m
  Untergeschosse dürfen nur soweit freigelegt werden, wie die zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird.

- Bauweise W3:
  AZ 0.7
  3 Vollgeschosse und Attikageschoss
  Fassadenhöhe 10m
  Gesamthöhe 13.5m

- Wohn-Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht überlagern.

Orthofoto

Entwurf Zonenplan



W2b Wohnzone mit mittlerer Dichte
W3 Wohnzone 3
Oe Zone für öff. Bauten und Anlagen

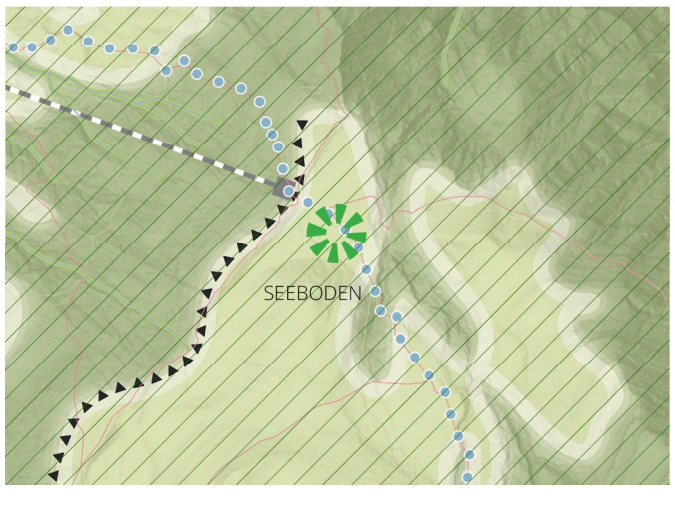
Bezirk Küssnacht

Charakteristik

Das regional bekannte Ausflugsziel Seebodenalp zeichnet sich durch die herausragende landschaftliche Lage auf der topografischen Terrasse an der Rigi mit Panoramablick über Küssnacht und den Vierwaldstättersee aus.

Zielsetzung gemäss REK

- Koordinierte Entwicklung der Naherholungsnutzung ermöglichen.
- Landschaftliche Qualität erhalten.



Stossrichtung Zonenplan:

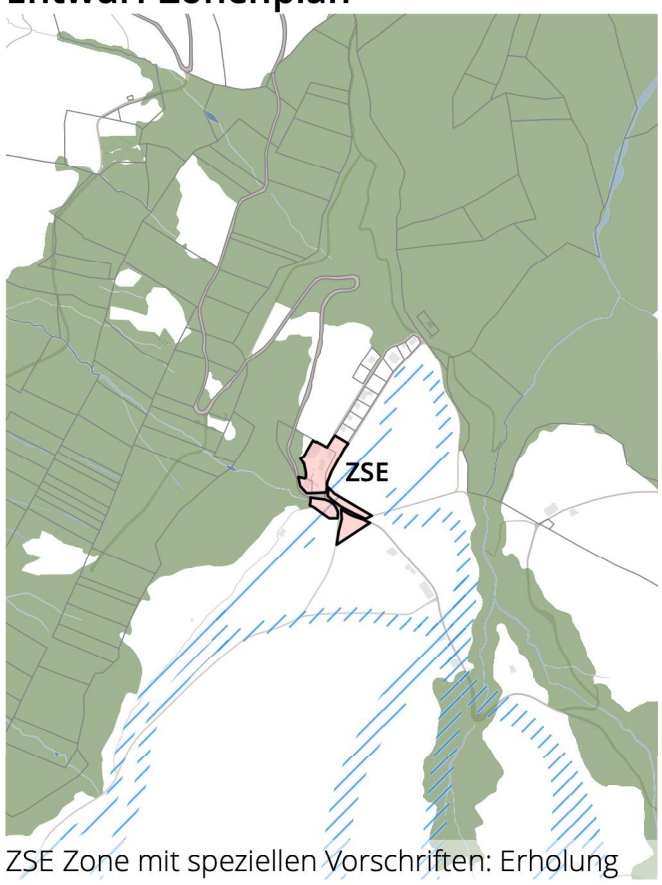
- Bauten und Anlagen, welche in Zusammenhang mit der Seebodenalp stehen, in einer Zone zusammenfassen.
- Gestaltungsplanpflicht prüfen.
- Skigebietzone festlegen.

Stossrichtung Baureglement:

- Massgeschneiderte Regelung treffen. Landschaftliche Integration von Bauten und Anlagen sicherstellen.

Orthofoto

Entwurf Zonenplan



ZSE Zone mit speziellen Vorschriften: Erholung