



KANTON SCHWYZ

GEMEINDE GALGENEN

AULEN / ZÜRCHERSTRASSE
8854 SIEBNEN KTN 76
GESTALTUNGSPLAN
SONDERBAU - VORSCHRIFTEN

ÄNDERUNG 5. März 2008; ergänzt 26. Nov. 2008
Anpassung an neue Grundordnung: Zone WG4

Öffentlich aufgelegt vom : 04. Juli 2008 24. Juli 2008

Vom Gemeinderat Galgenen genehmigt am 09. Feb. 2009

Der Gemeindepräsident :

M. Huguen

Der Gemeindeschreiber :

[Signature]



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am 12. Mai 2009
mit RRB Nr. 473

Der Landammann :

[Signature]



Der Staatsschreiber :

[Signature]

Die Bauherrschaft:

Mächer Generalunternehmung AG

St. Gallerstrasse 58, 8853 Lachen

Lachen, 18. Dezember 2008

Der Architekt:

Peter Eggenberger AG, Dipl. Architekt HTL

Bahnhofstrasse 60 8855 Wangen / sz

Wangen, 18. Dezember 2008

geändert: rot und kursive Schrift / ergänzt 26.11.08 grün und kursiv

Art. 1

Bestandteile

Rechtsverbindliche Bestandteile des Quartiergestaltungsplanes "Aulen" KTN. 76 sind:

1. Sonderbau – Vorschriften vom 5. März 2008; ergänzt 26. Nov. 2008
2. Gestaltungsplan Mst 1 : 200 / Plan-Nr. 553-07 / 5.03.08; erg. 26.11.08

Als richtungsweisend gelten folgende Unterlagen:

3. Situationsplan Mst 1 : 500 / Plan-Nr. 553-04 / 26.11.08
(mit Parzellierung der einzelnen Grundstücke / Flächenmass)
4. Projekt neu "Wohnhaus H"
 - Tiefgarage Zuteilung Parkplätze in Tiefgarage
1: 250 / Plan- Nr. 553-06 / 5.03.08; erg. 26.11.08
 - Projekt: UG, Situation 1: 200 / Plan-Nr. 553-08 / 2.12.08
 - Projekt: EG, Querschnitt 1: 200 / Plan- Nr. 553-09 / 2.12.08
 - Projekt OG, DG 1: 200 / Plan- Nr. 553-10 / 2.12.08
 - Projekt Fassaden 1: 200 / Plan- Nr. 553-11 / 2.12.08
5. Lärmschutzgutachten für Wohnblock H / 10. 07. 2008

Art. 2

Zone

Das von diesem Quartiergestaltungsplan erfasste Gebiet liegt gemäss Zonenplan vom 22. Feb. 1994 / Stand Juli 2002 der Gemeinde Galgenen in der Wohn- und Gewerbezone WG 4 ; mit 4 Vollgeschossen.
Gültiges Baureglement der Gmde Galgenen vom 13. Mai 1990 / Stand 2001.

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Zonenplan vom 6. Juni 1993 in der Zone WG4; früher in der W3.

Für das Gebiet des Gestaltungsplanes "Aulen" gilt die Ausnützung der WG 4 (AZ = 1.0 ; für Wohnanteil höchstens 2/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, d.h. AZ = 0.667 für reine Wohnbauten).
Zuzüglich Ausnützungsbonus von 10 % für Gestaltungsplan (Art.55, Abs.2a).

- Grundstückfläche Anrechenbare Grundstückfläche (nach Parzellierung)

KTN 76	=	3'932 m2	+	KTN 1237	=	635 m2	+
KTN 1238	=	1'632 m2	+	KTN 1239	=	798 m2	+
KTN 1240	=	634 m2	+	KTN 1241	=	42 m2	+
KTN 1242	=	602 m2	+	KTN 1243	=	593 m2	+
KTN 1244	=	775 m2	+	KTN 1245	=	335 m2	=
Total Grundstückflächen parzelliert							= 9'978 m2
abzüglich Trottoir 2.00 m entlang Zürcherstrasse							= - 215 m2
abzüglich Zufahrt Stegweg							= - 248 m2
abzüglich Zufahrt Tiefgarage							= - 230 m2
Total anrechenbare Grundstückfläche							= 9'285 m2

- Bruttogeschossfläche

>> BGF Total	Grundfläche (anrechenbar) x AZ	= m2 Bruttogesch.fl.
m2 9'285	x 0.73 (0.667 + 10 % Bonus)	= m2 BGF 6'778.05

>> BGF konsumiert

Bestehende Mehrfamilienhäuser (gem. bewilligtem Projekt 27. Nov. 1989)

Wohnblock A + B	= m2	1'025.54
Wohnblock C	= m2	644.13
Wohnblock D	= m2	760.80
Wohnblock E + F	= m2	1'791.90
Wohnblock G	= m2	790.45
Bruttogeschossfläche für best. MFH	= m2	5'012.82

>> BGF Rest	Total Bruttogeschossfläche	= m2	6'778.05
inkl. Block H	abzügl. BGF genutzt A – G Projekt 1989	= m2 ./.	5'012.82
	abzügl. BGF für Block H Projekt 2008	= m2 ./.	1'361.25
	Noch nicht genutzte Bruttogeschossfläche	= m2	403.98

Art. 4
Bauvolumen

Die Stammparzelle Kat. Nr. 76 wird mit Mehrfamilienhäusern in vier Zweiergruppen, einer Vierergruppe sowie einem *einzelnen Mehrfamilienhaus* bebaut.

Die Bauten weisen eine Geschosszahl von zwei bis vier Vollgeschossen und ein Dachgeschoss gemäss *BR Art. 24 auf*. Die Terraingestaltung sowie Grundflächen, Gebäudeabstände und Höhe der Bauten sind im Plan Nr. 172-01 (*neuer Gestaltungsplan Nr. 553-07 (5.03.08/ erg. 26.11.08)*) enthalten.

Art. 5
Gestaltung

In Bezug auf Material- und Farbwahl ist eine ruhige Gesamtwirkung anzustreben. Fassadenflächen sind klar als solche auszubilden und im Material einheitlich zu behandeln.

Die Farbgebung der Bauten hat im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zu erfolgen.

Die Bauten haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden sind einheitlich zu gestalten.

>> Dachform

Die Dachgestaltung ist im Gestaltungsplan Nr. 553-07 (5.03.08/ erg. 26.11.08) enthalten.

Art. 6
Parkierung

Die im Plan Nr. 172-26 vom 22.03.89 vorgesehenen Anzahl der Einstell- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge entsprechen den gegebenen Anforderungen. (*neu: Untergeschoss (Tiefgarage) Nr. 553-06 (5.03.08/ erg. 26.11.08).*)

- Tiefgarage		
Einzelplätze	=	70 PW
Doppelplätze hintereinander	=	32 PW
- Parkplätze aussen (Besucher)	=	15 PW
- Total Autoabstellplätze inkl. Besucher	=	117 PW

Zu- und Wegfahrt erfolgen durch eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt.

Art. 7

Erholungsflächen Kinderspielplätze

Auf der Parzelle KTN 76 werden *Erholungs- und Kinderspielflächen* ausgeschieden, siehe Plan Nr. 172-01
(neu: *Gestaltungsplan Nr. 553-07 (5.03.08/ erg. 26.11.08)*).

- Kleinkinderspielplätze
- Spielplätze (Spielstrassen) für mittlere Altersstufen
- Erwachsenenspiele

Die gesamte Erholungsfläche beträgt mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche. (Art. 10, Abs. 3).

Art. 8

Umgebung

Die Erstellung und Bepflanzung aller Aussenanlagen sind nach einem vom Gemeinderat zu genehmigenden Plan vorzunehmen.

Als Grundlage gilt Plan Nr. 172-01 und Nr. 172-02
(neu: *Gestaltungsplan Nr. 553-07 (5.03.08/ erg. 26.11.08)*).

Der Umgebungsplan hat zu enthalten:

- Interne Wege mit Beleuchtung
- Anordnung und Ausführung der Spielplätze
- Bepflanzungskonzept
- Terraingestaltung
- Abstellplätze für Fahrräder
- Container – Abstellplätze (*neu Container-Box bei Einfahrt Parkplatz ab Zürcherstrasse*).
- Einfriedung des gesamten Areales
- Lärmschutzwand an der Kantonsstrasse T 3
- Hydrantenstandorte (2)
- Trafostation
- Briefkastenanlage

Art. 9
Erschliessung

Für die verkehrstechnische Erschliessung ist der Plan Nr. 172-01 (neu: *Gestaltungsplan Nr. 553-07 (5.03.08/erg. 26.11.08)*) massgebend.

- An der Südseite erfolgt die Erschliessung zur UN- Garage und Aussenparkplätzen (Besucherplätze werden als solche gekennzeichnet).
- Für die Zufahrt (Feuerwehr, Krankenwagen, Möbeltransport, etc.) wird eine Notzufahrt erstellt mit Wendemöglichkeit und ist zugleich als Spielstrasse gestaltet worden (Breite 3.00 m).
- Sämtliche Wege innerhalb des Wohnquartieres sind Fussgängerzone.

Art. 10
Abstände

Innerhalb des Gestaltungsplanes können die internen Grenzabstände verlagert werden. Jedoch sind die Gebäudeabstände gemäss Vorschriften des BR für die Wohnzone WG 4 einzuhalten.

Die Bauten sind innerhalb der Strassenabstandslinie sowie der Gewässerabstandslinie zu verwirklichen.

Dachvorsprünge der Häuser F und G ragen 40 cm bzw. 80 cm in den Gewässerabstands-Linienbereich.

Erker Haus G ragt im mittleren Bereich 80 cm in den Gewässerabstands-Linienbereich.

Art. 11
Gebäude, Firsthöhen und
Gebäudelängen

Für die Gebäude- und Firsthöhen gelten die reglementarischen Vorschriften des BR für die Wohnzone WG 4.

Für die Gebäudelängen gelten die reglementarischen Vorschriften des BR für die Wohnzone WG 4 = max. 50 m.

Art. 12
Technische
Erschliessung

Kanalisation	Die Gesamtüberbauung „Aulen“ ist kanalisationsmässig (Trennsystem) an die Kanalisation der Kantonsstrasse T 3 (Zürcherstrasse) anzuschliessen. Das Meteorwasser wird in die nahe gelegene Wägitaler - Aa geleitet, eventuell mit Rückstauverschluss. Aufgrund von positiven Versickerungsversuchen kann das Meteorwasser über eine Sickeranlage abgeleitet werden.
Wasser	Für die Erschliessung und Versorgung mit Trink- und Gebrauchswasser sind die, im jeweils gültigen Wasserversorgungs-Reglement der Gemeinde Galgenen aufgeführten Bestimmungen und Verordnungen mit den dazugehörigen Gebührentarifen massgebend.
Elektrizität	Zur Sicherstellung der Stromversorgung der Gesamtüberbauung „Aulen“ muss eine Transformatorenstation gebaut werden. Der Standort ist dem Gestaltungsplan Nr. 553-07 (5.03.08/erg. 26.11.08) zu entnehmen.

Art. 13
Weitere
Vorschriften

Es gelten insbesondere das Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 und das Baureglement der Gemeinde Galgenen. Geringfügige Abweichung im Gestaltungsplan dürften die anwendbaren, einschlägigen Bauvorschriften nicht verletzen.

Landausscheidung für das Trottoir ist im Plan **Nr. 553-07 (5.03.08/erg. 26.11.08)** bezeichnet.

Bei den Wohnblöcken A, B, C **und H** sind auf der Südwestseite verglaste Schalldämmfenster als vorsorgliche Schutzmassnahme gegen den Lärm von der Kantonsstrasse T 3 (Zürcherstrasse) einzubauen.

Die Schutzräume der gesamten Überbauung sind gebaut und befinden sich in den Wohnblocks A + B + C + F. Gemäss Verfügung vom 14. Nov. 1989 (Amt für Zivilschutz Objekt-Nr. 29.0113 / 114 / 115 / 116) >>

- 42 SPL im Haus A > für MFH A + H
- 42 SPL im Haus B > für MFH B + D
- 37 SPL im Haus C > für MFH C
- 92 SPL im Haus F > für MFH E + F + G

Die erhöhten Anforderungen bzw. Feuerpolizeivorschriften sind einzuhalten.

Art. 14
Lärmschutz-
massnahmen
im Bereich der
Kantonsstrasse

Für die Planung und Ausführung gilt die zonengemässe Empfindlichkeitsstufenzuordnung (ES III).

Im Bereich entlang der Kantonsstrasse T 3 (Zürcherstrasse) gilt die höhere Empfindlichkeitsstufenzuordnung mit dem Immissionsgrenzwert (ES III). Für die Bauten ist ein entsprechendes Lärmschutzgutachten zu erbringen.

Art. 15
Ausnahme-
bewilligung

Lärmschutzwand, Gartenhalle, *Wartehäuschen der Bushaltestelle, Container-Box als Fertigbetonelement inkl. Dach für ganze Ueberbauung* sowie Briefkastenanlagen sind innerhalb der Strassenabstandslinie von 6.50 m gestattet.

Änderung

Änderung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Geringfügige Abweichungen können vom Gemeinderat bewilligt werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes die Intensität der Ausnützung und der städtebauliche Zusammenhang gewahrt bleiben und die Abweichung eine Verbesserung bedeutet.

Art. 16
Inkrafttreten

Der geänderte Gestaltungsplan "Aulen" vom (5.03.08/erg. 26.11.08) inkl. Sonderbauvorschriften tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.