

GEMEINDE

8854 GALGENEN

EICHPLÄTZ / KREUZSTATT

KTN 1'284

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Zustimmung Grundeigentümer KTN 1'284 :

(Alois Ziegler, 8854 Galgenen, vertreten
Josy Brigger - Ziegler, 6130 Willisau)

J. Brigger - Ziegler

Öffentlich aufgelegt : vom 04. Okt. 2002

bis 04. Nov. 2002

Vom Gemeinderat Galgenen genehmigt am

02. Juni 2003

Die Gemeindepräsidentin :

L. Heynes



Der Gemeindeschreiber :

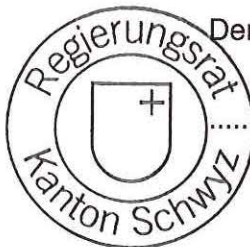
[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz
genehmigt am 1. Juli 03

mit RRB Nr. 854

Der Landammann :

[Signature]



Der Staatsschreiber :

[Signature]

Wangen, 14. September 2002
Revidiert, 13. Mai 2003

Peter Eggenberger AG Dipl. Architekt HTL
Bahnhofstrasse 60 8855 Wangen/sz

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie das Baureglement (BR) der Gemeinde Galgenen besondere Gestaltungsplanvorschriften für eine zweckmässige Nutzung der Parzelle KTN 1'284 (Eichplätz / Kreuzstatt).

.....

Art. 2 Geltungsbereich

- 1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz umrandeten Gebiet.
 - 2 Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen BR der Gemeinde Galgenen.
-

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine zeitgemässe Überbauung mit guter Gesamtwirkung und hohem Wohnwert, welche die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt. Zur Erreichung dieses Zweckes werden Ausnahmen vom BR gewährt.
 - eine rationelle und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
 - die Regelung der Freiflächen und Entsorgungsplätze.
-

Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche miteinander als integrierende Bestandteile gelten:
 - > Verbindlich
 - Gestaltungsplan M 1:500 / Nr 583-04 rev. 13.05.2003
 - Sonderbauvorschriften rev. 13.05.2003
 - > Richtungsweisend
 - Situations-Studie M 1:500 / Nr 583-06 rev. 13.05.2003
 - Schnitte A, B, C M 1:200 / Nr 583-08 rev. 13.05.2003
 - Erläuterungsbericht der Vorprojekt-Studie dat. 14.09.02
 - Kurzbeschrieb rev. 13.05.2003
 - 2 Soweit nicht anders geregelt, wird eindeutig unterschieden zwischen "verbindlichen" (Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften) und "orientierenden" Planungsmitteln (Richtprojekt, Erläuterungsbericht). Im Gestaltungsplan wird zudem unterschieden zwischen "verbindlichen" (Festlegungen) und "orientierenden" (Hinweise) Planteilen.
 - 3 Die Bestandteile des Erläuterungsberichtes, sowie des Richtprojektes sind begleitend. Im Bauprojekt darf davon abgewichen werden. Dies gilt gleichfalls für den orientierenden Planinhalt im Gestaltungsplan.
-

Art. 5 Gestaltungsplan-
gliederung

- 1 Der Gestaltungsplan wird in 3 Baubereiche (A+B+C) aufgeteilt.
- 2 Im Baubereich A gilt die Regelbauweise gemäss dem gültigen Baureglement der Gemeinde Galgenen.
- 3 Der Baubereich B und C wird für Hauptbauten in der horizontalen Ausdehnung nach aussen mit den Mantellinien definiert. Das Richtprojekt bezieht sich auf den Baubereich B. Sofern sich aus den gesetzlichen und den reglementarischen Abstandsbestimmungen gegenüber Drittgrundstücken grössere Abstände ergeben, gehen diese den Mantellinien vor.

Nebenbauten (Gartenhäuser, ged. Sitzplätze, Veloräume und dergleichen) sowie unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG sind ausserhalb der Mantellinien ausdrücklich zugelassen.

.....

Art. 6 Ausnützungsziffer

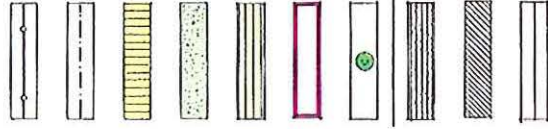
- 1 Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 % auf dem Baubereich B und C.
 - 2 Für den Baubereich A gilt die gültige reglementarische Ausnützungsziffer.
(gültige AZ = 0,45)
 - 3 Der im Baubereich C anfallende Bonus von 10 % der Ausnützungsziffer, wird auf den Baubereich B übertragen, zusätzlich zum Bonus (10 %) gemäss Art. 6 Absatz 1.
(Baubereich B >> $AZ = 0,45 + 0,045 + \text{Bonus Baubereich C}$)
-

Art. 7 Überbauungsvorschriften
Baubereich B + C

- 1 Innerhalb des Baubereiches B und C ist eine freie Baumassenvolumetrie bzw. Baumassenverteilung im Sinne des Richtprojektes zulässig.
 - 2 Die im Richtprojekt enthaltenen Gebäudetypen, deren Ausrichtung und Bebauungsanordnung sind wegleitend.
 - 3 Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen um maximal je 1.50 m für die Reihenhäuser südlich der Zufahrtsstrasse; gemäss Vorprojekt-Studie. Beibehaltung der 2-Geschossigkeit; gemessen ab dem gewachsenen Terrain, bzw. ab dem tieferliegenden gestalteten Terrain.
 - 4 Reduktion der internen Gebäudeabstände (siehe Gestaltungsplan).
 - 5 Aufhebung des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.
 - 6 Der Strassenabstand wird mit einer Baulinie festgelegt.
 - 7 In den Baugesuchen ist die Verteilung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen innerhalb der Baubereiche in Bezug auf die Baumassenverteilung gemäss Richtprojekt aufzuzeigen.
-

- Art. 8 Gestaltung
- 1 Die Bauten haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Fassaden sind einheitlich zu gestalten.
-
- Art. 9 Verkehrserschliessung
- 1 Die Verkehrserschliessung richtet sich grundsätzlich nach der im Gestaltungsplan dargestellten Linienführung. Abweichungen insbesondere in den Kurvenbereichen und Kehrplatz sind zulässig.
- 2 Die Zufahrtsstrasse im Baubereich B ist als Spielfläche resp. verkehrsberuhigte Wohnstrasse zu konzipieren.
- 3 Die Ein- und Ausfahrten sowie die notwendigen Ein- und Abstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren für die entsprechenden Bauvorhaben nachzuweisen.
-
- Art. 10 Parkierung
- 1 Mindestens 50 % der erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch oder überdeckt zu realisieren.
- 2 Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung ist pro Etappe jeweils gleichzeitig die erforderliche Anzahl Ein- und Abstellplätze zu verwirklichen
- 3 Im Baubereich B sind zusätzlich mindestens 10 Parkplätze für Besucher vorzusehen.
-
- Art. 11 Umgebungsgestaltung
- 1 Strassen, Besucherparkplätze und Stellflächen für Entsorgungsanlagen sind als Eigentumsbeschränkungen im GB anzumerken.
- 2 Freiflächen sind alle unbebauten Flächen, die weder der Erschliessung noch der Parkierung dienen. Diese sind zu modellieren, zu begrünen und zu bepflanzen. Offene Bauten und Anlagen wie Sitzplätze, Pergolen, Stützmauern, Fusswege, Aussentreppenanlagen sowie Kinderspielflächen und Entsorgungseinrichtungen sind darin zulässig.
- 3 Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
-
- Art. 12 Inkrafttreten
- 1 Der Gestaltungsplan Eichplätz/Kreuzstatt inkl. Sonderbauvorschriften tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
-

VERBINDERLICHER PLANINHALT



ORIENTIERENDER PLANINHALT

