

GEMEINDE GALGENEN

GESTALTUNGSPLAN

KTN 1596, 1122, 1572, 29, 1573, 1574, 1120, 1335, 1336, 1423, 1454, 1599

ILGENWIESE

(Revision des bewilligten Gestaltungsplans)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Zustimmung Grundeigentümer:	KTN 1596, 1122, 1120	: Mächler GU AG	:	
	KTN 1572, 29	: Gemeinde Galgenen	:	
	KTN 1573	: Zigerlig Irma und Wespe-Zigerlig Silvia	:	Vollmacht
	KTN 1574	: Kessler Urs	:	Vollmacht
	KTN 1335, 1336	: Schorer Robert	:	Vollmacht
	KTN 1423	: Wegmann Silvia	:	Vollmacht
	KTN 1454	: Küng Georgette	:	Vollmacht
	KTN 1599	: Hofer Georges	:	Vollmacht

Öffentlich aufgelegt vom: 16. Juli 2010 bis 05. Aug. 2010

Vom Gemeinderat genehmigt am

30. Aug. 2010

Der Gemeindepräsident:

A. Huppmann

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz
genehmigt am

3.11.2010 mit RRB Nr. 1115

Der Landammann:

A. Huppmann

Der Staatsschreiber: *S. H.*

[Signature]



- Art. 1 Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie das Baureglement (BR) der Gemeinde Galgenen besondere Gestaltungsplanvorschriften für eine zweckmässige Nutzung der Parzellen KTN 1596, 1122, 1572, 29, 1573, 1574, 1120, 1335, 1336, 1423, 1454, 1599.
- Art. 2 Geltungsbereich ¹Die Sonderbauvorschriften gelten für den Bereich B des im Gestaltungsplan schwarz umrandeten Gebietes.

²Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen BR der Gemeinde Galgenen.
- Art. 3 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt:
- eine bedarfsgerechte und zeitgemässe Überbauung mit guter Gesamtwirkung und hohem Wohnwert, welche die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt. Zum Erreichen dieses Zwecks werden Ausnahmen vom BR gewährt;
 - ein haushälterischer Umgang mit dem Boden;
 - eine rationelle und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes;
 - die Regelung der Kinderspielflächen und Entsorgungsplätze.
- Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit ¹Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche miteinander als integrierende Bestandteile gelten:
- Gestaltungsplan Mst. 1:500 dat. 20.06.00, rev. 30.03.2010
 - Sonderbauvorschriften dat. 20.06.00, rev. 30.03.2010
 - Richtprojekt Mst. 1:500 dat. 20.06.00, rev. 30.03.2010
 - Erläuterungsbericht dat. 20.06.00, rev. 30.03.2010
- ²Soweit 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.
- ³Die 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 Gestaltungsplangliederung ¹Der Gestaltungsplan wird in 2 Baubereiche aufgeteilt.

²Der Baubereich A ist der Regelbauweise W3 unterstellt

³Der Baubereich B 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 (Doppelgaragen KTN 1574 und 1573, Trafostation, Gartenhäuser, gedeckte Sitzplätze, gedeckte Aussentreppe, Veloräume und dergleichen) sowie unterirdische Bauten gem. § 61 PBG ausserhalb der Mantellinien sind ausdrücklich zugelassen.

- | | | |
|---------|---|---|
| Art. 6 | Ausnutzungsziffer | Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 10% auf dem gesamten Gestaltungsplangebiet. |
| Art. 7 | Überbauungsvorschriften
Baubereich B | <p>¹Innerhalb des Baubereichs B ist eine freie Baumassenvolumetrie bzw. Baumassenverteilung im Sinne des Richtprojektes zulässig.</p> <p>²Die im Richtprojekt enthaltenen Gebäudetypen, deren Ausrichtung und Bebauungsanordnung sind wegleitend.</p> <p>³Erhöhung der Geschosshöhe um ein Vollgeschoss.
Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen um 3.0 m.</p> <p>⁴Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände bis auf das gesetzliche Minimum. Weitere Reduktionen innerhalb der Überbauung sind möglich soweit dadurch die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird und die feuerpolizeilichen Abstandsbestimmungen eingehalten werden.</p> <p>⁵Aufhebung des Mehrlängenzuschlags zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.</p> <p>⁶Der Abstand gegenüber der Ilgenstrasse und dem Trottoir beträgt sowohl für Haupt- wie auch für Nebenbauten 4 m.</p> <p>⁷In den Baugesuchen ist die Verteilung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen innerhalb der Baubereiche in Bezug auf die Baumassenverteilung gemäss Richtprojekt aufzuzeigen.</p> |
| Art. 8 | Gestaltung | ¹ Die Bauten haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden sind einheitlich zu gestalten. |
| Art. 9 | Verkehrerschliessung | <p>¹Die Feinerschliessung erfolgt ab der Ilgenstrasse (Groberschliessung). In Bezug auf den Bau und den Unterhalt der Einfahrten sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und die Normen der Fachverbände verbindlich. Die Anzahl der Einfahrten sind im Sinne des Richtprojektes auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>²Die Parzelle KTN 1335 wird über KTN 959 / KTN 31 erschlossen (gleiche Eigentümer).</p> <p>³Die Ein- und Ausfahrten sowie die notwendigen Ein- und Abstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren für die entsprechenden Bauvorhaben nachzuweisen.</p> |
| Art. 10 | Parkierung | <p>¹20% der erforderlichen Autoabstellplätze sind zusätzlich für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten.</p> <p>²Mindestens 70% der erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch oder überdeckt zu realisieren.</p> |

³Bei einer etappenweisen Realisierung der Ueberbauung ist pro Etappe jeweils gleichzeitig die erforderliche Anzahl Ein- und Abstellplätze zu verwirklichen.

Art. 11 Energiekonzept

¹Die Neubauten werden nach dem Minergiestandard erstellt. Die Einhaltung der Anforderungen wird mit dem Minergiezertifikat nachgewiesen

²Mindestens die Hälfte des Warmwassers wird mit Solarenergie erzeugt.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

¹Strassen und Wege, Besucherparkplätze sowie Stellflächen und Entsorgungsanlagen sind in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln und im Grundbuch einzutragen. Die entsprechenden Rechte dürfen im Grundbuch nur mit der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

²Die Unterteilung der Freiflächen in halbprivate Flächen, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen, und in private Flächen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³Freiflächen 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.

⁴Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen

Art. 13 Kinderspielflächen

¹Spiel- und Erholungsflächen können über entsprechend ausgebildete Wohnstrassen und Erweiterungen der Verkehrsflächen (Plätze) nachgewiesen werden.

Art. 14 Inkrafttreten

¹Der Gestaltungsplan Ilgenwiese inkl. Sonderbauvorschriften (SBV) tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

MB Architekten AG