

GEMEINDE GALGENEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GESTALTUNGSPLAN KTN 1154

LINDENHOF

Zustimmung Grundeigentümer KTN 1154

H. Mächler

Oeffentlich aufgelegt vom: 24. Sep. 2004 bis 25. Okt. 2004

Vom Gemeinderat genehmigt am 20. Dez. 2004

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz
genehmigt am:

Der Landammann:



mit RRB Nr. 917
5.7.2005

Der Staatsschreiber:

Lachen, 27. August 2004

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 1154.								
Art. 2	Geltungsbereich	¹Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz umrandete Gebiet 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 zeitgemässe Ueberbauung 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 Erholungs- und Spielflächen und der Entsorgungsplätze								
Art. 4	Planinhalt, Verbindlichkeit	¹Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche miteinander als integrierende Bestandteile gelten: <table><tr><td>- Gestaltungsplan M 1:500</td><td>dat. 27. August 2004</td></tr><tr><td>- Sonderbauvorschriften</td><td>dat. 27. August 2004</td></tr><tr><td>- Richtprojekt M 1:500</td><td>dat. 27. August 2004</td></tr><tr><td>- Erläuterungsbericht</td><td>dat. 27. August 2004</td></tr></table> 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.	- Gestaltungsplan M 1:500	dat. 27. August 2004	- Sonderbauvorschriften	dat. 27. August 2004	- Richtprojekt M 1:500	dat. 27. August 2004	- Erläuterungsbericht	dat. 27. August 2004
- Gestaltungsplan M 1:500	dat. 27. August 2004									
- Sonderbauvorschriften	dat. 27. August 2004									
- Richtprojekt M 1:500	dat. 27. August 2004									
- Erläuterungsbericht	dat. 27. August 2004									
Art. 5	Gestaltungsplan-Gliederung	¹Der Gestaltungsplan wird in 3 Baubereiche aufgeteilt. ²Der Baubereich A ist der Regelbauweise W3 unterstellt. Die Ausnützung wird jedoch reduziert auf diejenige der W2 (AZ 0,45) und auf die Baubereiche B + C transferiert. ³Die Baubereiche B und C werden für Hauptbauten in der horizontalen Ausdehnung nach aussen mit den Mantellinien definiert. Das Richtprojekt bezieht sich auf die Baubereiche B und C. Sofern sich aus den gesetzlichen und den reglementarischen Abstandsbestimmungen gegenüber Drittgrundstücken grössere Abstände ergeben, gehen diese den Mantellinien vor. Nebenbauten (Gartenhäuser, gedeckte Sitzplätze, Veloräume und dergleichen) sowie unterirdische Bauten gem. § 61 PBG ausserhalb der Mantellinien sind aus-								

drücklich zugelassen.

Art. 6 Ueberbauungsvorschriften
Baubereich B

¹Innerhalb des Baubereichs B ist eine freie Baumassenvolumetrie bzw. Baumassenverteilung im Sinne des Richtprojektes zulässig.

²Die im Richtprojekt enthaltenen Gebäudetypen, deren Ausrichtung und Bebauungsanordnung sind wegleitend.

³Reduktion der internen Gebäudeabstände

⁴Aufhebung des Mehrlängenzuschlags zwischen Gebäuden innerhalb der Ueberbauung.

⁵In den Baugesuchen ist die Verteilung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen innerhalb der Baubereiche in Bezug auf die Baumassenverteilung gemäss Richtprojekt aufzuzeigen.

Art. 7 Ueberbauungsvorschriften
Baubereich C

¹Innerhalb des Baubereichs C ist eine freie Baumassenvolumetrie bzw. Baumassenverteilung im Sinne des Richtprojektes zulässig.

²Die im Richtprojekt enthaltenen Gebäudetypen, deren Ausrichtung und Bebauungsanordnung sind wegleitend.

³Vergrößerung der Gebäudelängen.

⁴Reduktion der internen Gebäudeabstände

⁵Aufhebung des Mehrlängenzuschlags zwischen Gebäuden innerhalb der Ueberbauung.

⁶In den Baugesuchen ist die Verteilung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen innerhalb der Baubereiche in Bezug auf die Baumassenverteilung gemäss Richtprojekt aufzuzeigen.

Art. 8 Gestaltung

¹Die Bauten haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden sind einheitlich zu gestalten.

Art. 9 Verkehrserschliessung

¹Die Verkehrserschliessung richtet sich grundsätzlich nach der im Gestaltungsplan dargestellten Linienführung. Abweichungen insbesondere in den Kurvenbereichen sind zulässig.

²Die Ein- und Ausfahrten sowie die notwendigen Ein- und Abstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren für die entsprechenden Bauvorhaben nachzuweisen.

Art. 10 Parkierung

¹Zusätzlich sind 20% der erforderlichen Autoabstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten.

²Mindestens 50 % der erforderlichen Abstellplätze sind unterirdisch oder überdeckt zu realisieren.

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

⁴Im Baubereich C sind pro Reihenhaus 2 Parkplätze sowie zusätzlich 20 % davon für Besucher vorzusehen.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹Strassen, Besucherparkplätze und Stellflächen für Entsorgungsanlagen sind als Eigentumsbeschränkungen im GB anzumerken.

²Freiflächen 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.

³Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Art. 12 Kinderspielflächen

¹Spiel- und Erholungsflächen können über entsprechend ausgebildete Wohnstrassen und Erweiterungen der Verkehrsflächen (Plätze) nachgewiesen werden, wobei bei den Mehrfamilienhäusern die Minimalanforderungen gem. Art. 10 des Gemeindebaureglements ausserhalb von Verkehrsflächen erfüllt sein müssen.

Art. 13 Inkrafttreten

¹Der Gestaltungsplan Lindenhof inkl. Sonderbauvorschriften (SBV) tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat und der Anmerkung im Grundbuch in Kraft.

MB Architekten