



Gemeinde Galgenen

Gestaltungsplan Obergass

Sonderbauvorschriften



20 Tage öffentlich aufgelegt vom 17.08.2012 bis 6.09.2012

Vom Gemeinderat erlassen am 3. Dezember 2012

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1084 / 2014

am 21.10.2014

Der Landammann

Der Staatsschreiber

2365-05
14. August 2012*

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Antrag des Grundeigentümers

In den vorliegenden Sonderbauvorschriften vom 14. August 2012* sind die vom Verwaltungsgericht mit Entscheid III 2014 228 vom 25. März 2015 sowie des Regierungsratsbeschlusses Nr. 1084 vom 21. Oktober 2014 verlangten Änderungen der zulässigen Ausnützungsziffer und der Bestimmungen zum Gewässerraum berücksichtigt.

Die Grundeigentümerin, die Versicherungskasse für das Staatspersonal, unselbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts des Kantons Zürich (BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich), beantragt dem Gemeinderat Galgenen den Gestaltungsplan Obergass zu erlassen.

Zürich, den 18.11.2015

Die Grundelgentümerin:

BVK
Real Estate Management
Obstgartenstrasse 21
8090 Zürich



Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlage	5
	Erlass.....	5
Art. 2	Zweck.....	5
	Überbauung.....	5
Art. 3	Geltungsbereich	5
	Perimeter.....	5
	Übriges Recht	5
Art. 4	Bestandteile.....	5
	Gestaltungsplan Bestandteile.....	5
Art. 5	Gestaltung der Bauten und Anlagen	5
	Richtprojekt.....	5
	Gute Einpassung	5
Art. 6	Hauptbauten	6
	Baubereiche.....	6
	Hauptbauten Maximalmasse	6
	Mehrlängenzuschlag.....	6
	Unbebaute Flächen der Baubereiche	6
Art. 7	Nebenbauten.....	7
	Lage der Nebenbauten	7
Art. 8	Nutzweise.....	7
	Nutzung	7
Art. 9	Grenzabstände	7
	Grenzabstände gegen aussen.....	7
Art. 10	Hochwasserschutz	7
Art. 11	Unterirdische Bauten	7
	Unterirdische Bauten	7
Art. 12	Energiekonzept	7
	Energiebedarf.....	7
Art. 13	Entwässerung	7
	Meteorwasser Retention	7
Art. 14	Rütelibach.....	8
	Gewässerraum.....	8
Art. 15	Umgebung.....	8
	Umgebung	8
	Öffentlicher Fussweg	8
	Hochstämmige Bäume	8
	Bestehende Bäume	8
	Böschungssicherungen	8
	Bereich Spielplatz / Gemeinschaftlicher Aussenraum.....	8
Art. 16	Baubereich für Haus Obergasse 22.....	9
	Haus Obergasse 22	9
	Um- und Ausbau.....	9
	Umgebungsbereich	9

Art. 17	Baubereich für Zufahrt Tiefgarage	9
	Lage der Zufahrt	9
	Tiefgarage	9
Art. 18	Erschliessung	9
	Arealzufahrt	9
	Zufahrt Tiefgarage	9
	Fusswegverbindungen	9
	Notzufahrt	9
	Verkehrsfläche	9
	Entsorgungsplatz	9
Art. 19	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	10
	Mindestzahl Abstellplätze	10
	Unterirdische Abstellflächen	10
	Besucherparkplätze	10
Art. 20	Abweichung zur Regelbauweise	10
	Innere Gebäudeabstände	10
	Ausnützungsziffer	10
	Mehrlängenzuschlag	10
	Maximale Gebäudehöhe	10
Art. 21	Inkrafttreten	10
	Genehmigung durch Regierungsrat	10

Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlage

Erlass Der Gemeinderat Galgenen erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 3 und 54 des Baureglements (BR) der Gemeinde Galgenen vom 26. November 2000 (Teilrevision) den Gestaltungsplan Obergass.

Art. 2 Zweck

Überbauung Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des von der Wettbewerbsjury einstimmig zur Ausführung empfohlenen Projekts. Das Gebiet soll durch unterschiedliche Wohnbauten nach einem Gesamtkonzept bebaut werden. Er soll die Vorzüge und Qualitäten des Projekts und die bezeichneten Freiflächen sichern. Der Gestaltungsplan bezweckt die Regelung der Erschliessung und der Bebauung des Grundstücks mit Wohnbauten.

Art. 3 Geltungsbereich

Perimeter ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Übriges Recht ² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Baureglements (BR) der Gemeinde Galgenen.

Art. 4 Bestandteile

Gestaltungsplan Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 14. August 2012
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 14. August 2012

Orientierender Bestandteil:

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 14. August 2012

Art. 5 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Richtprojekt ¹ Für die Anordnung und Gliederung der Bebauung, für die Umgebungsgestaltung sowie für die Erschliessungsanlagen ist das Richtprojekt weglegend.

Gute Einpassung ² Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie für sich und als Gesamtanlage eine besonders gute Wirkung erzeugen. Sie sind in einer einheitlichen Archi-

tektur und Materialwahl auszugestalten. Es sind Flachdächer auszubilden. Für Nebenbauten sind auch Pultdächer gestattet. Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten. Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde einzureichen.

Art. 6 Hauptbauten

Baubereiche ¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Nr. 1 bis 6 erstellt werden.

Hauptbauten ² Für Hauptbauten gelten die folgenden Masse:
Maximalmasse

Baubereich Nr.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäuelänge max.	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl Dachgeschosse	Anzahl Hauptbauten mind.	Gebäudeabstand intern	
1	8.00 m	11 m	30.0 m	2	1	3	gemäss BR	
2	8.50 m	11 m	22.0 m	2	1	1	kantondler Mindestabstand gemäss § 63 PBG	
3	8.50 m	11 m	22.0 m	2	1	1		
4	8.50 m	11 m	22.0 m	2	1	1		
5	8.50 m	11 m	22.0 m	2	1	1		
6	8.50 m	11 m	24.0 m	2	1	1		

Mehrlängenzuschlag ⁴ Der Mehrlängenzuschlag zwischen den Gebäuden innerhalb des Gestaltungsplangebiets wird aufgehoben.

Unbebaute Flächen der Baubereiche ⁵ Für Flächen innerhalb der Baubereiche, welche nicht durch Bauten und Anlagen beansprucht werden, gelten die Bestimmungen für Umgebungsflächen gemäss Art. 15 Sonderbauvorschriften (SBV).

Art. 7 Nebenbauten

Lage der Nebenbauten Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 20 m² dürfen ausserhalb des Gewässerraums im gesamten Gestaltungsplangebiet erstellt werden.

Art. 8 Nutzweise

Nutzung ¹ Die Bauträgerschaft strebt marktüblichen Wohnraum mit sozialer Durchmischung für verschiedene Segmente, inkl. preisgünstiges Wohnen für Familien an.

Ausnützungsziffer ² Die maximale Ausnützungsziffer beträgt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 0.495.

Art. 9 Grenzabstände

Grenzabstände gegen aussen Entlang des Gestaltungsplanperimeters sind die ordentlichen Abstände gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie dem Baureglement (BR) der Gemeinde Galgenen einzuhalten.

Art. 10 Hochwasserschutz

Hochwasser-Damm ¹ Die mit den Höhenlinien „Hochwasser-Damm“ definierten Terrainhöhen dürfen entlang des Baches nicht unterschritten werden.

Art. 11 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten Unterirdische Bauten sind ausserhalb des Gewässerraums im gesamten Gestaltungsplangebiet zulässig.

Art. 12 Energiekonzept

Energiebedarf Die beheizten Bauten müssen die Anforderungen nach dem Minergie-Standard einhalten. Die Einhaltung der Anforderungen ist mit dem Minergiezertifikat nachzuweisen.

Art. 13 Entwässerung

Meteorwasser Retention Das anfallende Meteorwasser muss nach Massgabe des generellen Entwässerungsprojektes (GEP) retendiert werden. Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, als Retentionsflächen auszubilden und extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind mit dem Baugesuch zu erbringen. Die Retentionsmassnahmen sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art. 14 Rütelibach

Gewässerraum Im Gewässerraum dürfen keine Bauten und befestigte Anlagen erstellt werden. Geländeanpassungen im Gewässerschutzraum sind zulässig, soweit diese für den Hochwasserschutz erforderlich sind. Durch die Bepflanzung darf das Abfließen des Wassers nicht behindert werden. Hochstämmige Bäume sind nicht zulässig.

Art. 15 Umgebung

- Umgebung** ¹ Die Umgebung mit den Bereichen Umgebungsflächen und Spielplatz / gemeinschaftlicher Aussenraum ist naturnah mit einheimischen Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Die Umgebung ist als differenzierter attraktiver Aussenraum auszugestalten, die eine hohe Qualität zum Spielen und Verweilen aufweisen. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.
- Öffentlicher Fussweg** ² Innerhalb des Bereichs öffentliche Fusswege ist ein attraktiv gestalteter öffentlicher Fussweg anzulegen. Dieser ist Bestandteil der Umgebungs-gestaltung.
- Hochstämmige Bäume** ³ Die im Gestaltungsplan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind gleichzeitig mit der Erstellung der Bauten zu pflanzen. Die Lage der im Plan eingetragenen hochstämmigen Bäume ist richtungsweisend.
- Bestehende Bäume** ⁴ Die bestehenden Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten.
- Böschungssicherungen** ⁵ Grossflächige Stützmauern und Böschungssicherungen mit Böschungselementen, Bruchsteinen, usw. höher als 1.2 m sind nicht gestattet. Gestaffelte Stützmauern müssen jeweils horizontal einen Abstand von 1.5 m einhalten, gemessen von Mauerkrone bis Mauerfusspunkt.
- Bereich Spielplatz / Gemeinschaftlicher Aussenraum** ⁶ Innerhalb der Bereichsbegrenzung sind Erholungsflächen und Spielplätze auszuweisen. Diese müssen mindestens 40 % der oberirdischen Bruttogeschossflächen messen. Es sind verschiedenartig gestaltete Plätze und Flächen zu schaffen, die den verschiedenen Bedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechen.
- Umgebungsplan** ⁷ Die Gestaltung der Umgebungsflächen einschliesslich der Plätze und Wege ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.

Art. 16 Baubereich für Haus Obergasse 22

Haus Obergasse 22	¹ Im Baubereich für Haus Obergasse 22 ist der Bestand, die Erneuerung und der Wiederaufbau des Hauses Obergasse 22 (assek. Nr. 364) gewährleistet.
Um- und Ausbau	² Um- und Ausbau, Erweiterungen und Nutzungsänderungen des Gebäudevolumens sind in Absprache und Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.
Umgebungsbereich	³ Für die unbebauten Flächen des Baubereiches für Haus Obergasse 22 gelten die Bestimmungen für die Umgebungsflächen gemäss Art. 15 Sonderbauvorschrift (SBV).

Art. 17 Baubereich für Zufahrt Tiefgarage

Lage der Zufahrt Tiefgarage	¹ Im Baubereich für Zufahrt Tiefgarage ist eine offene oder überdeckte Rampe für die Tiefgarage zulässig.
	² Im Baubereich für Zufahrt Tiefgarage gelten folgende Maximalmasse: • Gebäudehöhe 2.50m • Für die Rampe und die Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt gilt das Grenzbaurecht.

Art. 18 Erschliessung

Arealzufahrt	¹ Die Arealzufahrt erfolgt über den im Situationsplan gekennzeichneten Anschlusspunkt.
Zufahrt Tiefgarage	² Innerhalb der Verkehrsfläche ist an den im Situationsplan bezeichneten Stellen eine offene Zufahrt zu der Tiefgarage zulässig.
Fusswegverbindungen	³ Zwischen den im Situationsplan eingetragenen Richtungspunkten sind Fusswege zu erstellen.
Notzufahrt	⁴ Es ist eine Notzufahrt zu erstellen. Die Lage der Notzufahrt ist richtungsweisend.
Verkehrsfläche	⁵ Die Verkehrsflächen sind im Situationsplan eingetragen. Geringfügige Abweichungen im Rahmen des Detailprojektes sind möglich.
Entsorgungsplatz	⁶ An der im Plan bezeichneten Lage ist ein Entsorgungsplatz zu erstellen. Der genaue Standort ist mit der Baueingabe zu bestimmen.

Art. 19 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- | | |
|------------------------------|--|
| Mindestzahl Abstellplätze | ¹ Die Zahl der minimal zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist anhand Art. 14 des Baureglements (BR) zu bestimmen. |
| Unterirdische Abstellflächen | ² Mindestens 80% der Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. |
| Besucherparkplätze | ³ Die Besucherparkplätze sind offen zu erstellen. Die im Situationsplan bezeichnete Lage ist richtungsweisend. |

Art. 20 Abweichung zur Regelbauweise

- | | |
|------------------------|---|
| Innere Gebäudeabstände | ¹ Die arealinternen Gebäudeabstände unterschreiten die ordentlichen Gebäudeabstände. |
| Ausnützungsziffer | ² Die Ausnützungsziffer wird von 0.45 auf maximal 0.495 erhöht. |
| Mehrlängenzuschlag | ³ Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag intern. |
| Maximale Gebäudehöhe | ⁴ Die zulässige Gebäudehöhe wird von 7.0 m auf 8.50 m erhöht. |

Art. 21 Inkrafttreten

- | | |
|---------------------------------|---|
| Genehmigung durch Regierungsrat | Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. |
|---------------------------------|---|