

Gemeinde Galgenen:
Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark Möbelfabrik Siebnen

Gestaltungsplan: Sonderbauvorschriften

28. Februar 2005

Gemeinde Galgenen:
Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark Möbelfabrik Siebnen

Bauherrschaft: Rüttimann Immobilien AG
Zürcherstrasse 30
8854 Siebnen

Planung: R. Rast Architekten AG
Architektur + Ortsplanung
Beatusstrasse 19
3006 Bern

Gemeinde Galgenen: Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark Möbelfabrik Siebnen

1. Sonderbauvorschriften

Art. 1

Rechtsgrundlagen: Der Gemeinderat erlässt den Gestaltungsplan gestützt auf Paragraph 30, kantonales Planungs- und Baugesetz und das kommunale Baureglement sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für das im Quartiergestaltungsplan schwarz-weiss umrandete Gebiet (Situation, Plan Nr. 050, geändert am 28. Februar 2005).

Art. 3

Zweck: Die Quartiergestaltungsplanung will:

- 1
eine geordnete Bebauung mit städtebaulich klarer Konzeption erlangen.
- 2
die erwünschte Nutzungsdurchmischung vorschreiben.
- 3
die Bauten bezüglich Grösse, Lage, Stellung und kubischen Gestaltung festlegen.
- 4
die grundsätzliche Anordnung und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Passage, Wege und Plätze) bestimmen, insbesondere den Dorfeingang gestalterisch verbessern.
- 5
die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.
- 6
die Verkehrsanlagen für den Kanton (Erweiterung Zürcherstrasse) und die Detailerschliessung sichern.

Art. 4

Planungsmittel: Der Gestaltungsplan (GP) umfasst
a) verbindliche und
b) richtungsweisende Planungsmittel

- 1
verbindliche Pläne:
Situation / Schnitte Mst. 1 : 500, Plan Nr. 050, geändert am 28. Februar 2005

Gemeinde Galgenen: Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark Möbelfabrik Siebnen

2
verbindliche Sonderbauvorschriften

3
Richtungsweisende Angaben:

Richtprojekt, Situation	Mst. 1 : 500
Generelle Grundrisse/Schnitte	Mst. 1 : 500
Erläuterungsbericht des Architekten	

Art. 5

Nutzungen

Art der Bauten: Die Neubauten südlich der Zürcherstrasse bilden eine lärmabschirmende Gebäudezeile in der Wohn- und Geschäftshäuser, Läden mit Lager und ein Restaurant möglich sind.

Über dem Sockelgeschoss sind Wohnungen (z.B. altersgerechte Wohnungen) und / oder Büros / Ateliers vorgesehen.

Im bestehenden Fabrikaltbau sind Büros, Ateliers, Lager und Verkauf vorgesehen.

Art. 6

Lage und Anordnung
der Bauten:

1
Lage und Anordnung der Bauten sind in den Gestaltungsbereichen mittels Baufeld- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 7

Baufelder:

1
Die Baufelder bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahme bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone und Liftschächte.

2
Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker und Liftschächte dürfen die Baufelder um 2.0 m überragen.

3
Nicht dauernd bewohnte Veranden, Balkone und Wintergärten dürfen höchstens 1.5 m über die Baufelder hinausragen.

4
Nebengebäude dürfen ausserhalb der Baufelder im Rahmen der Bauvorschriften erstellt werden, sofern sie sich von Standort und Materialisierung her überzeugend einpassen.

5
Vorbehalt bleibt in jedem Fall Art. 9 Absatz 1

Gemeinde Galgenen: Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark Möbelfabrik Siebnen

Art. 8

Höhenbegrenzungslinien, Gebäudehöhen:	1 Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten unter Angabe der max. Firsthöhen in Metern über Meer. <i>Ausgenommen sind die technisch bedingten Aufbauten wie z. B. Liftüberfahrten.</i>
--	---

Art. 9

Grenz- und Gebäudeabstände Dachvorsprünge, Strassenabstände:	1 Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kommunalem Baureglement einhalten. Eine Ausnahme bildet der Abstand zwischen den Neubauten entlang der Zürcherstrasse gegenüber dem bestehenden Altbau auf Parzelle 1051. Diese Reduktion des Abstandes ermöglicht einen verbesserten Schallschutz gegenüber der Zürcherstrasse auf die anschliessenden Wohnlagen. Das Gestaltungskonzept unter optischem Einbezug auch der ausserhalb des Gestaltungsperimeters liegenden (Fabrik-) Altbauten wird wesentlich verbessert. 2 Innerhalb des GP-Gebietes werden in den drei Gestaltungsbereichen die Abstände gemäss Situationsplan festgelegt. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind in jedem Fall zu beachten.
--	--

Art. 10

Gestaltung:	1 Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten in allen Zonen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Ebenso soll auch der Aussenraumqualität gebührend Beachtung geschenkt werden. Die Gemeinde kann im Baugesuchsverfahren zur Beurteilung gestalterischer Fragen den Gestaltungsplanverfasser oder andere Fachexperten beiziehen. 2 In den Baueingabeplänen sind zudem über folgende Elemente Gestaltungsangaben zu liefern: Strassen, Wege, Rampen, Containerstandplätze, Garagen, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, Spielplätze, Grünflächen, Gartenanlagen, Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern, Pflanzen und Bäume. Besondere Beachtung gilt dem Marktplatzbereich mit möglichen Sekundärbauten und möglicher partieller Überdachung.
-------------	--

Gemeinde Galgenen: Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark Möbelfabrik Siebnen

Art. 11

Dachgeschossausbau
und Dachgestaltung

- 1
Bei Dachgeschossausbauten sind Höhenbegrenzungslinien, externe Grenzabstände und die zulässige Ausnützung einzuhalten.
- 2
Flachdachteile sind als Dachgärten auszubilden und soweit wie möglich zu begrünen.
- 3
Technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten haben sich gut in die Dachlandschaft einzugliedern.
- 4
Bei flachen Dächern bzw. begehbaren Dachterrassen sind offene Dachaufbauten zulässig. Sie sind pergolaartig auszubilden.

Art. 12

Fassadengestaltung:

- 1
Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural, und in Kombination mit Glas / Stahl auszubilden. Sie sollen feingliedrig erscheinen und eine ansprechende Farbgestaltung aufweisen.

Art. 13

Energiekonzept:

- 1
Das Energiekonzept ist aufgrund der neusten Erkenntnisse so vorzusehen, dass es umweltfreundlich und energiesparend betrieben werden kann.
Das Energiekonzept ist im Baugesuchsverfahren detailliert nachzuweisen.

Art. 14

Ausnützung:

- 1
Art und Mass der Nutzung sollen dem Zonenplan entsprechen.
Landflächenanteil Kernzone : 6748 m²; Ausnützungsziffer: keine
Landflächenanteil Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4): 9042 m²; Ausnützungsziffer: 1.0
In Abweichung vom Baureglement kann der Wohnanteil auch mehr als 2/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.
- 2
Für jedes Bauvorhaben ist als Bestandteil des Auflageprojektes die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen und die verbleibende Bruttogeschossfläche für die restliche Bebauung zu berechnen (Ausnützungsbuchhaltung).

Gemeinde Galgenen: Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark Möbelfabrik Siebnen

3

Ausnutzungsabweichungen in den einzelnen Gestaltungszonen sind möglich, sofern die zu belastenden Grundeigentümer damit einverstanden sind und die baukubische Konzeption des Gestaltungsplanes eingehalten bleibt.

4

Zur Berechnung der Bruttogeschossflächen sind die jeweils geltenden Formulierungen der Gemeinde Galgenen anzuwenden.

Art. 15

Aussenraumgestaltung, 1

Umgebungsgestaltung: Sämtliche Bauten und Anlagen sind gut ins Gelände einzupassen.

2

Die Parkplätze sind mit Baumgruppen, wie sie im Richtprojekt angedeutet sind, auszugestalten. Der im Richtprojekt aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag stellt lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante dar. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.

3

Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

4

Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen.

5

Abfallbeseitigung:

Die Kehrichtbeseitigung erfolgt via 2 bis 3 Containeranlagen. Die Standorte werden im Baugesuchverfahren festgelegt.

6

Hunde-WC:

Der Standort eines Hunde-WC's soll im Baugesuchverfahren festgelegt werden.

Art. 16

Grünflächen und
Kinderspielplätze:

1

Innerhalb des GP-Gebietes sind für die Mehrfamilienhäuser Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. sie sind in den Plänen der Baubewilligungsgesuche verbindlich darzustellen und ihre Fläche rechnerisch nachzuweisen.

2

Ihre Fläche muss mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten, anrechenbaren Geschossfläche der Wohnungen betragen. Es dürfen private Gärten und der Marktplatz zu 20% ihrer Flächen als Kinderspielplätze mitgerechnet werden.

Gemeinde Galgenen: Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark Möbelfabrik Siebnen

Art. 17

Verkehrerschliessung, 1
Parkierungsordnung: Die Anlieferung und Parkierung erfolgt hauptsächlich über die neue Detailerschliessung.
Eine Sekundäranlieferung erfolgt längs der Zürcherstrasse.

2
Die oberirdische Parkierung ist mit maximal 60 Parkplätzen abschliessend im Gestaltungsplan geregelt. Die unterirdische Parkplatzzahl wird auf max. 150 Plätze beschränkt. Die Anordnung der unterirdischen Parkierung ist frei.
Bis zur Fertigstellung aller Bauten können Parkplatzprovisorien erstellt werden.
Die ersten 2 Bauetappen (reiner Wohnungsbau), können wie bisher provisorisch erschlossen werden.

Art. 18

Aussenantennen: Die Errichtung von Aussenantenne und Parabolspiegeln ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Art. 19

Lärmschutz: Für das ganze Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 (E III).

Der Nachweis über die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Gemeinde Galgenen:
Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark Möbelfabrik Siebnen

Art. 20

Inkrafttreten:

Die revidierten Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat und den Regierungsrat in Rechtskraft.

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom 17.05.2005



Die Gemeindepräsidentin:

M. Hugues

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 5.7.2005 Nr. 916/2005

Der Landammann:

[Signature]



Der Staatsschreiber:

[Signature]