

VERBINDLICH

Parzellen KTN 145 / 1087 Gemeinde Galgenen

Bauherrschaft: Baugesellschaft Nördlingerhof
A. & H. Imfeld
Jostenstrasse 4
8854 Galgenen

Reglement mit Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan „Rietliweg „

modern architecture styling
IG Weibel & Sager
Glarnerstrasse 7
8854 Siebnen

Vom Gemeinderat Galgenen genehmigt am 29. Mai 1995

Der Gemeindepräsident :

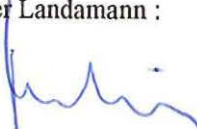


Der Gemeindeschreiber :



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am 28.95 RRB Nr. 1319

Der Landamann :



Der Staatsschreiber :



Art. 1 Rechtsgrundlagen

1. Baureglement der Gemeinde Galgenen genehmigt mit RRB v. 07.08.90
 - Art.3 Abs.4
 - Art. 53 Abs.1 bis Abs. 3
 - Art. 54 Abs. 1 bis Abs. 3
2. Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987
 - § 24
 - § 30
3. Alle in obgenannten Artikeln aufgeführten Bedingungen und Auflagen werden mit Projektvorlage erfüllt.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans „Rietliweg“ ist im zugehörigen Plan 1:500 (V.1) vom 01.März. 1995 festgehalten, welcher integrierender Bestandteil dieses Gestaltungsplanes ist.

Art. 3 Verhältnis zum kommunalen Baureglement

Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gilt das kommunale Baureglement der Gemeinde Galgenen vom 07. August 1990.

Art. 4 Zweck

Die im Artikel 53 erwähnten Kriterien zu einer besseren Gestaltung und Ueberbauung gegenüber der Normalbauweise sind bei vorliegendem Projekt einzubeziehen und vordergründig zu behandeln.

Der Gestaltungsplan bezweckt :

- eine sinnvolle und gutgeordnete Ueberbauung zu erstellen
- preisgünstigen Wohnraum für Familien zu schaffen
- durch verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Planungsgebietes zu erreichen
- eine gute Verbindung zu bestehenden Bauten herzustellen

Art. 5 Planungsmittel

Folgende Planungsmittel gelten als verbindlich, resp. als richtungsweisend :

verbindlich:

- V.1 Situation 1:500 vom 01. März. 1995.
- V.2 Terrainschnitt 1 1:200 (rev. 28.11.94)
- V.3 Terrainschnitt 2 / 1:200 (rev. 28.12.94)
- V.5 Reglement mit Sondervorschriften vom 01.03.1995
- V.6 Grundbuchanmeldung vom 13.12.94

- richtungsweisend :
- R. 1 *Situationsplan 1:200 vom 20. Sept.1993 letztmals revidiert 01.März.1995 (mit Eintrag Koten gewachsenes Terrain)*
 - R. 2 *Grundrissplan 1:200 vom 8. Sept.93 (rev. 01.03.95) Nr. 93-9-001/5
Nr. 93-9-001/6*
 - R. 3 *Grundrissplan 1:200 UG / Tiefgarage vom 4.08.94 (revidiert 01.03.95) Nr. 94-002-001 A*
 - R. 4 *Fassadenpläne 1:200 vom April 94 letztmals rev. 01.03.1995*
 - R. 5 *Projektplan 1:200 vom 18. Aug.1994 für die Erschliessungsstrasse*
 - R. 6 *Einmündungsplan Rietliweg mit Containerstandort*
 - R. 7 *Bericht zum Gestaltungsplan vom 01.03.95*
 - R. 8 *Ausnutzungsberechnung 1:200 (rev.01.03.95)*
 - R. 9 *Berechnung Bruttogeschossfläche vom 01.03.95*
 - R.10 *Schreiben Bezirk March betr. Mosenstrasse/ Einfahrt Rietliweg vom 08.06.94*
 - R.11 *Protokoll-Auszug Nr.7204.1.07 Bezirk March*

Art. 6. Gestaltungsvorschriften

1. Hauptfirstrichtungen sind im Plan (V1) festgelegt. Die Hauptdächer sollen klar erkenntlich sein, Dachaufbauten und Nebendächer sind entsprechend zu gestalten.
2. Die Fassadengestaltung muss sich bezüglich Masstäblichkeit und Materialwahl gut ins gewachsene Quartier einfügen, ohne „anpässlerisch“ zu sein.

Art. 7 Gliederung

Die beiden Gebäudekomplexe sind so zu gliedern, dass sie in punkto Beson-
nung, Einsicht und Sicherheit (Bach / Strasse) optimal erscheinen.

Art. 8 Lage und Anordnung der Bauten und Anlagen

1. Der Verkehr ist von den unbebauten Flächen zu trennen.
2. Die Lage der Gebäude ist in den Plänen (V1/R1) festgelegt.
3. Spielplatz und Spielwiese sind von den Gefahrenquellen (Bach / Strasse) zu trennen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

1. Die halböffentlichen Fussgängerbereiche müssen bequem begehrbar, hindernis-
frei, gut beleuchtet und einheitlich gestaltet sein.

2. Für Mauern, Gestaltungselemente und technische Anlagen sind ortsübliche Materialien zu verwenden.
Für begehbare Flächen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden und mit den jeweilig zugehörigen Abschlüssen zu versehen.
3. Die Anordnung von Gestaltungselementen wie Bäume, Grünbereiche, Bänke und ähnlichem, hat der ortsüblichen Situation zu entsprechen.
4. Im Westen ist zudem im Parkplatzbereich eine Schallschutzvorkehrung gegenüber den Eigentumswohnungen KTN 144 vorzusehen.
5. Die bestehende offene Sitzplatzanlage bei der Grenze zu KTN 765 wird nicht abgebrochen und kann im Sonderrecht einer Wohnung im Haus 5 zugeordnet werden.

Art.10 Spielflächen

1. Die Spielflächen sind im „Hof“ zwischen den Gebäuden anzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass ein Zugang zu den Gefahrenquellen wie „Visibach“ und Rietliweg“ verhindert oder möglichst erschwert wird.
2. Genaue Grösse und Lage kann dem Situationsplan 1: 500 (V1) entnommen werden.

Art.11 Ausnützungsziffer

1. Die anrechenbare Grundstückfläche beträgt :

KTN 145	2'126.00 m2		
KTN 1087	874.00 m2		3'000.00 m2
o/o Strassenfläche		40.00 m2	2'960.00
2. Berechnung :

2'960.00 m2	x	0.65 (AZ Art.47/W3)		=	1'924.00 m2
1'924.00 m2	x	10% (Art. 54.2a BauR)		=	192.00 m2
1'924.00 m2	x	5% (Art. 54.3b BauR)		=	96.20 m2
Uebertrag von KTN 765					222.95 m2
					2'435.55 m2
3. Die Ausnützung ist für beide Häuser gleich (Haus 5/6).

Die genützte Fläche beträgt gemäss Ausnützungsberechnung vom 1. März 1995
2'297.93 m2
4. Wird die Ueberbauung im WEG realisiert verbleibt somit eine Reserve von 137.62 m2.
5. Auch wenn auf eine Realisierung im WEG verzichtet wird, gelten die Parzellen KTN 145/1087/765 als voll ausgenützt.

Art.12 Gebäude und Firsthöhen

Für die First- und Gebäudehöhen gilt Art.47 des Baureglements der Gemeinde Galgenen vom 07. August 1990.

Art.13 Gebäude- und Grenzabstände

1. Haus 5
 - a) Alle internen und externen Grenzabstände sind gegenüber dem BauR und PBG eingehalten.
 - b) Im Sinne von Art. 53.lit.c/d BauR ist der nördliche Grenzabstand um 8.00 m auf 15.00 m zu erhöhen.
 - c) Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Südwestfassade einzuhalten.
2. Haus 6
 - a) Der Grenzabstand der Südwestfassade gegenüber der Nachbar-Parzelle GB Nr. 151 hat mindestens 6.00 m zu betragen.
 - b) An der Nordwestfassade sind die minimalen gesetzlichen und reglementarischen Abstandsvorschriften unter Einbezug des Mehrlängenzuschlages einzuhalten.
Der Bachabstand von 5.00 m ist einzuhalten.
Im Sinne der Vorplätze und Abschirmung derer ist der Abstand der nordwestlichen Hauptfassade auf 7.40 m zu erhöhen.
 - c) Der Anbau an der Norwestfassade wird nach Kantonalem Bau- und Planungsgesetz § 60 Abs.5 PBG beurteilt.
Die Gebäudehöhe beträgt 8.75 m. (Abstand gemäss Vorschrift 5.25 m)
 - d) Die Südostfassade als längster gegen Süden orientierter Bau teil, ist nebst dem grossen Grenzabstand gem. Art.47 BauR min. um den Mehrlängenzuschlag zu erhöhen.

Art.14 Geschosszahl

Unter Hinweis auf Art. 54 Abs.2 lit. a BauR können die beiden Wohnhäuser als 4-geschossige Bauten ausgeführt werden.

Art.15 Mantelbaulinien / Höhenbegrenzungslinien

1. Die Lage und die maximalen Grundrissabmessungen sind Gebäudeweise mit Mantellinien festgelegt. Diese sind mit den Gebäudehüllen identisch (vergl. V1). Es werden folgende Mantellinienarten verwendet :

- a) Mantellinien für Vollgeschosse bezeichnen die maximale zulässigen Abmessungen für Vollgeschosse.
 - b) Mantellinien für Untergeschosse bezeichnen die maximal zulässigen Abmessungen für Untergeschosse.
2. Auf Höhenbegrenzungslinien wird angesichts der Einhaltung der First- und Gebäudehöhen verzichtet. Bezüglich der Gebäude- und Firsthöhen ist Art. 47 des BauR Galgenen gültig.

Art.16 Verkehrerschliessung, Fusswege und Parkierung

1. Die Verkehrerschliessung erfolgt ab Mosenstrasse durch eine 4.50 m breite Strasse.
2. Im Einfahrtsbereich in die Mosenstrasse ist die bestehende Brücke gemäss den Bestimmungen des Bezirks auszubauen und zu verbreitern.
3. Der Verkehr ist gänzlich vom „Innenhof“ und den Freiflächen zu trennen. Die Realisierung einer Fussgängerbrücke über den Visibach ist anzustreben.
4. Garagen- und Parkplatzanordnungen
 - a) Nordwestlich ist eine Aussenparkplatzanlage mit 12 Parkplätzen angeordnet. (6 Besucherplätze, davon 1 Behindertenparkplatz)
 - b) Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt neben den Aussenplätzen und erschliesst eine Tiefgarage mit 32 Parkplätzen.
 - c) Parkplatznachweis :

2297.93 m2	BGF	:	80.00	=	28.72 Parkplätze
28.72 PP	x	0.20 %	Besucher	=	5.74 Parkplätze

Total Erforderliche Parkplätze	35 Stk
<u>Total nachgewiesene Parkplätze</u>	<u>44 Stk</u>

Art.17 Entsorgung

1. Für die Entsorgung sind im Bereich der Aussparkplätze Sammelcontainer für den täglichen Gebrauch vorzusehen.
2. Um die Entsorgung für die Gemeinde zu erleichtern ist im Brückenbereich (Einlenker Mosenstrasse) ein zusätzlicher Containerstandort für die Entleerungstage vorzusehen. Die Einwilligung der Grundeigentümer liegt vor (vergl. R 6/06.05.94). Im Bewilligungsverfahren der Gemeinde ist der genaue Standort festzulegen.
3. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die bestehende Kanalisation gewährleistet.
4. Das Sickerwasser und soweit möglich auch das Meteorwasser, wird direkt dem Visibach zugeleitet.

Art.18

Ausnahmen von der Regelbauweise

Im Sinne des Gestaltungsplanes wird in folgenden Punkten vom BauR der Gemeinde Galgenen abgewichen :

1. Ausnützungsziffer :
Erhöhung der Ausnützung um 15 %
2. Geschosszahl
Erhöhung der zulässigen Geschosszahl von drei auf vier Vollgeschosse bei beiden Häusern unter Einhaltung der Firsthöhen gemäss Art.47 / BauR Galgenen.
3. Mehrlängenzuschlag / Grosser Grenzabstand
Festlegung des grossen Grenzabstandes und des Mehrlängenzuschlages und deren Zuordnung zum längsten , südorientierten Fassadenteil (Südostfassade).
4. Bachabstand
Unterschreitung des Bachabstandes um 2.00 m im Bereich von Haus 6 unter den Voraussetzungen vom Art.7 Abs.3 lit.1 bis 3 des Berichts zum Gestaltungsplanes vom 01. März 1995.

Art.19

Inkrafttreten

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Galgenen, 01. März 1995

Die Bauherrschaft :

Baugescheft

H. und A.
Jostenstrasse
8854 Galgenen

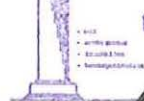
(Signature)

Die Grundeigentümer :

(Signature)
(Signature)

Der Architekt :

modern architecture styling
IG Weibel & Sager
glarnerstrasse 7
8854 siebnen
tel. 055 / 64 45 03
fax 055 / 64 45 41



(Signature)