

KANTON SCHWYZ

GEMEINDE GALGENEN

GESTALTUNGSPLAN

TISCHMACHERHOF

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

VOM GEMEINDERAT ERLASSEN AM 13. Aug. 2007

DIE GEMEINDEPRÄSIDENTIN *[Handwritten Signature]*

DER GEMEINDESCHREIBER *[Handwritten Signature]*



ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 22. Juni 2007 BIS 23. Juli 2007

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ GENEHMIGT AM 18.9.2007

mit RRB Nr. 1234

DER LANDAMMANN *[Handwritten Signature]*

DER STAATSSCHREIBER *[Handwritten Signature]*



ZÜRICH, 21. Juni 2007 (revidiert 27. September 2007)

UMFASSUNG DES GESTALTUNGSPLANES TISCHMACHERHOF

Parzelle KTN 186 (teilweise) im Ausmass von ca 68'850 m²

Grundeigentümerin: Gemeinde Galgenen
vertreten durch den Gemeinderat Galgenen
Gemeindekanzlei
Büelstrasse 15
8854 Siebnen

A. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 493) sowie auf Art 54 ff des Baureglements der Gemeinde Galgenen vom 13. Mai 1990 / 24. April 2001 (BR) den Gestaltungsplan 'Tischmacherhof'.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche als integrierende Bestandteile gelten:

A. verbindlich:

- Gestaltungsplan M 1:500 dat. Mai 2005
- Sonderbauvorschriften dat. Mai 2005

B. begleitend:

- Richtprojekt M 1:500 dat. März 2003
- Erläuterungsbericht dat. März 2003

Art. 3 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter Gestaltungsplangebiet.

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine städtebaulich und funktional überzeugende Anbindung an den bestehenden Ortskern sowie eine zeitgemässe Überbauung mit guter Gesamtwirkung und hohem Wohn- resp. Nutzwert.
- eine rationale und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
- eine verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Bauvolumen und deren Lage.
- die Sicherstellung eines genügenden Lärmschutzes gegenüber der Kantonsstrasse.

B. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5 Lage und Stellung der Gebäude

Die Lage und die Stellung der Gebäude wird durch die Baubereiche bestimmt.

Innerhalb des Gestaltungsperimeters entfällt der Mehrlängenzuschlag. Die teilweise Unterschreitung der Gebäudeabstände gestaltungsplanintern ist zulässig.

Gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss Planungs- und Baugesetz sowie Baureglement der Gemeinde Galgenen einzuhalten.

Innerhalb des gesamten Perimeters ist 1 Untergeschoss zulässig, ausgenommen technische Bauteile, die partiell tiefer liegen können.

Art. 6 Baubereiche

Baubereich für Dorfplatzbebauung	A1	A2	A3	B1	B2
Vollgeschosse*	4	3	3	4	3
Gebäudehöhe max. (m)	13.20	13	11	14.50	11
Gebäuelänge max. (m)	12	12	24	64	24

*Schrägdächer und Attikaaufbauten sind in diesem Baubereich nicht zulässig.

Für eine massstäbliche Gliederung und Anbindung an die bestehende Kernzone sind im Baubereich A nur Einzelbauten möglich. Eine allfällige Verbindung (schrattierte Zwischenbereiche) zwischen den Bauten A1/A1 resp. A2 / A3 kann nur als transparente, offene oder verglaste Bauschicht für eine gemeinsame Erschliessung und als Aussenbereiche / Balkone realisiert werden. Gebäudeabstände können in den Baubereichen A1 / A2 / A3 unterschritten werden. An der Dorfplatzfront der Bauten B1 und B2 sind Vordächer bis 3 m Tiefe zulässig.

Baubereich für Wohnbauten	C1/C3	C2
Vollgeschosse	4	3
Bauweise	offen	
Gebäudehöhe max. (m)	14 (13+1)	11 (10+1)
Firsthöhe max. (m)	17	14
Gebäuelänge max. (m)	50	50
Gebäudetiefe max. (m)	12.5	12.5
Gebäudeabstand min. (m)	je 50% der Gebäudehöhen, jedoch min.6m	

Die Fussgängerverbindung teilt das Areal zu je 50% in einen 3- resp. 4-geschossigen Baubereich. Die Linienführung des öffentlichen Fussweges und die Nutzung der entsprechenden Baubereiche darf im Bauprojekt bis zu 10 m (gestrichelte Linie) von der Festlegung im Gestaltungsplan abweichen. Die Durchgänge durch die Baubereiche müssen jeweils versetzt sein. Pro Baubereich ist die Länge der Gebäude zu differenzieren, mit dem Ziel eines aufgelockerten Siedlungsbildes. Das Richtprojekt ist wegleitend.

Von Ost nach West ist mit zunehmender Entfernung vom Zentrum eine Abnahme der Dichte anzustreben.

Im Falle von Schrägdächern sind Dachneigungen über 40% nicht erlaubt. Dachkonstruktionen sind direkt auf die oberste Geschossdecke zu legen.

Die zusätzliche Höhe von einem Meter in den C Baubereichen darf nur für auf die Fassadenflucht gestellte leichte Geländerkonstruktionen im Attika genutzt werden.

In Bezug auf Artikel 27,2,b des Baureglements Galgenen ist für die Attikageschosse ein Abtausch der Bebauung in Fassadenflucht von 1/3 Gebäudelänge über die gegenüberliegenden Fassaden zulässig.

Längsfassaden: Ein Abtausch der Bebauung in Fassadenflucht um max 5% ist zulässig, 28-38%.

Zwischen den Baufeldern C1 und C2 darf das Attikageschoss zu 60% bis auf die Stirnfassaden gebaut werden.

Baubereich für

öffentl. Bauten, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen	D1	D2
Vollgeschosse*	2	4
Bauweise	geschlossen	
Gebäudehöhe (max.)	7.5	13
Gebäudetiefe (max.)	17	15
Gebäudeabstand (min.)	je 50% der Gebäudehöhen	

*Schrägdächer und Attikaaufbauten sind in diesem Baubereich nicht zulässig.

Zwischen den Baubereichen D1 / D2 gibt es eine Zwischenzone, in die bei Bedarf ein Bauwerk des Bereichs D1 oder D2 hineinragen darf unter Berücksichtigung, dass zwischen den Bauten der Gebäudeabstand eingehalten wird.

Die Grundrisse sind auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren.

Der erforderliche Lärmschutz bei der Zwischenzone der Baubereiche D1 / D2 wird mit baulichen Massnahmen sichergestellt.

Einfriedungen und eingeschossige Kleinbauten sind zulässig.

Baubereich für öffentliche Bauten	E1	E2	E3
Vollgeschosse*	3	3	2
Gebäudehöhe (m)	11	11	8
Gebäudelänge (max.)	64	115	best. Mass
Gebäudetiefe (max.)	35	19	best. Mass
Gebäudeabstand (min.)	je 50% d. Gebäudehöhen**		

*Schrägdächer und Attikaaufbauten sind in diesen Baubereichen - mit Ausnahme der bestehenden Mehrzweckhalle - nicht zulässig.

**Zwischen den Baubereichen E1 und E3 (bestehende Mehrzweckhalle) liegt der minimale Gebäudeabstand im Zwischenbereich bei 5 m, entlang des Dorfplatzes sind es 8 m.

An der Dorfplatzfront des Gebäudes E1 ist ein Vordach bis 3 m Tiefe zulässig.

Eingeschossige Bauten und Balkone ausserhalb der Baubereiche

In den Grünräumen zwischen den Baubereichen für Wohnbauten (B, C) sowie auf dem eingeschossigen Baubereich B1 sind Balkonvorbauten bis auf Gebäudehöhe der Wohnbauten, sowie eingeschossige Bauten (Fahrradeinstellplätze, Pergolen, Container-/Geräteräume) bis max. 3.50m Höhe zulässig.

Im Baubereich für Tiefgaragenein-/ausfahrten, sowie im Bereich Parkfelder und Fahrradabstellplätze sind Überdachungen bis max. 3.50m Höhe zulässig.

Im Bereich 'Umgebung Öffentliche Bauten, Gewerbe, Dienstleistungen' sind Überdachungen, Veranden und Geräteräume zulässig, max. 3.80m Gebäudehöhe; die Dächer südlich Bereich E2 können zusätzlich als Terrasse begehbar ausgebildet werden, + 1.00 m Brüstung, total 4.80m Höhe.

Art. 7 Lärmschutz

Es sind unabhängig vom Überbauungsgrad bei allen realisierten Bauten folgende Anforderungen einzuhalten:

Baubereich	Tag	Nacht	Hinweis auf
LSV			
Baubereich für Dorfplatzbebauung A1	W 65 B 70	W 55 B 60	IGW ES III
Baubereich für Dorfplatzbebauung A2, A3, B1, B2	W 60 B 65	W 50 B 55	PW ES III
Baubereich für öffentl. Bauten, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen D1, D2	W 60 B 65	W 50 B 55	PW ES III
Baubereich für Wohnbauten C1, C2	W 55 B 60	W 45 B 55	PW ES II
Baubereich für Wohnbauten C3	W 60 B 65	W 50 B 55	PW ES III
Baubereich für öffentliche Bauten E1, E2	W 55 B 60	W 45 B 50	PW ES II

W = Räume in Wohnungen

B = Räume in Betrieben

Zur Einhaltung der Planungswerte sind folgende Massnahmen zugelassen:

- Planerische Massnahmen, wie Abstand zur Lärmquelle, Anordnung der Gebäude, Nutzungsänderung;
- Bauliche emissionsseitige Massnahmen, wie Wälle oder Lärmschutzwände, die das dahinter liegende Gebiet schützen, Wälle oder Lärmschutzwände, die das einzelne Gebäude schützen, eingeschossige Bauten als Lärmschutzmassnahmen für das dahinter liegende Gebiet;
- Bauliche immissionsseitige Massnahmen, wie vorragende Gebäudeteile ohne lärmempfindliche Räume oder verglaste Räume; transparente mit der Gebäudehülle fix verbundene Bauteile, welche als Gestaltungselement der ganzen Fassade gelten und keine Mechanik zur Öffnung aufweisen. Sie müssen die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach SIA 181 ($D_{nt,w}$) erfüllen.
- Gestalterische Massnahmen, wie Höhe der Bauten, Orientierung der Räume auf die lärmabgewandte Seite.

Art. 8 Gestaltung / Qualitätssicherung

Das Richtprojekt ist für die Gestaltung wegleitend. Einzelne Teilprojekte müssen sich gut in die Gesamtplanung einordnen. Architektonisch sind erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Der Gemeinderat zieht für die Beurteilung von Bauprojekten unabhängige Fachleute bei. Ein frühzeitiger Kontakt in der Vorprojektphase zwischen Bauherrschaft und Baubehörden wird empfohlen.

Art. 9 Etappierung

Es ist vorgesehen, das Areal in 3 Hauptetappen von Osten nach Westen zu überbauen.

C. UMGEBUNG UND BEPFLANZUNG

Art. 10 Umgebungsflächen

Über das gesamte Gestaltungsplangebiet darf der Abflussbeiwert $\psi = 0.3$ nicht überschritten werden. Im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen diese Forderung erreicht wird. Dimensionierung und technische Ausführung der Massnahmen haben sich an der Veröffentlichung „Regenwasserentsorgung“, Richtlinie zur Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten vom November 2002 des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) zu orientieren.

Im Gestaltungsplan wird im modifizierten Trennsystem entwässert, in dem

- alle Fusswege und Parkplätze mit sicherungsfähigen Belägen erstellt werden;
- die öffentlichen Plätze soweit wie möglich mit sicherungsfähigen Belägen erstellt werden;
- für das Dachwasser örtliche Retentions- oder Versickerungsmassnahmen je Grundstück oder Parzelle umzusetzen sind (Retentionsbecken, Retention auf Dach, Regenwasserspeicher u.ä.).

Das exakte Retentionsvolumen wird im Zusammenhang mit dem Auflageprojekt festgelegt. Die Retentionsmassnahmen gelten ab Baubeginn (1. Etappe).

Die Dorfplatzgestaltung hat einheitlich unter der Federführung der Grundeigentümerin Gemeinde Galgenen zu erfolgen, die auch den Unterhalt regelt. Der Platz soll unterschiedlichsten Nutzungen dienen können. Das Meteorwasser ist soweit möglich zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Meteorwasser zu sammeln und/oder über Retentionsgräben in die Meteorwasserleitung einzuleiten.

Die Zwischenräume der verkehrsfreien Wohnüberbauung sind unterschiedlich ausgebildet: über der Tiefgarage sind tendenziell befestigte Flächen für die Erschliessung und im Bereich der Grünräume ist eine intensivere Vegetation vorzusehen.

Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbbare Flächen (Terrassen) genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Art. 11 Erholungsflächen, Kinderspielplätze

Im verkehrsfreien Wohnquartier wechseln sich Erschliessungssachse und Grünräume ab. Beide Bereiche dienen einerseits privaten (Gärten / Sitzplätze) und andererseits halb öffentlichen Nutzungen (Erschliessung, Spiel und Erholung). Während Kleinkinderspielplätze eher im Grünbereich um den öffentlichen Weg angeordnet werden, üben Jugendliche ihre Aktivitäten vorwiegend im Bereich der befestigten, verkehrsfreien Erschliessungssachse sowie der südlichen Wohnstrasse aus. Im Rahmen der Projekte ist darauf zu achten, dass diese Bereiche sowohl in ihrer Grösse als auch in der Funktion und ihrer Ausstattung genügen. In unmittelbarer Nachbarschaft dieser Nutzungen befinden sich auch öffentliche Aussenräume wie der multifunktionale Dorfplatz sowie verschiedenste Sportfelder, die das überbauungsinterne Angebot noch erweitern.

Art. 12 Bepflanzung

Die Bepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Art. 13 Hochstammbäume

Sowohl das Baumdach zwischen den Bauten am Dorfplatz, das auf der Verlängerung der Kirchenachse liegt, als auch die Baumreihe entlang der Strasse sind wesentliche Bestandteile der Platzgestaltung.

Die Lage der im Situationsplan bezeichneten Hochstammbäume darf im Bauprojekt unter Beibehaltung des Konzeptes modifiziert werden.

Art. 14 Abstellplätze für Container

Im Baubewilligungsverfahren ist der Gemeinde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die Abstellflächen für Container sind konzentriert anzulegen und in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

D. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Art. 15 Erschliessung

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

Die beiden Erschliessungsstrassen werden als Mischverkehrsflächen über den mehrheitlich verkehrsarmen, neuen Dorfplatz geführt.

Das neue Wohnquartier sowie die Bebauung an der Kantonsstrasse wird über die nördliche, 5.50 Meter breite Erschliessungsstrasse am Verkehr angebunden. Die Fussgänger werden nordseits dieser Strasse auf einem 2 Meter breiten Trottoir geführt.

Die südliche Quartierstrasse erschliesst die öffentlichen Bauten und dient der Notzufahrt für das Wohnquartier. Sie wird als verkehrsberuhigte Wohnstrasse (ca. 5m) ausgebildet, die der Fussgänger-Sicherheit (Schulkinder) hohe Priorität beimisst.

Am westlichen Ende beider Erschliessungsstrassen sind jeweils Wendepunkte vorzusehen.

Die in Nord-Süd-verlaufenden Querverbindungen dienen der Fussgänger-Erschliessung, sind aber auch Spiel- und Erholungsflächen. Sie sollen entsprechend gestaltet werden und können unterschiedliche Breiten aufweisen. Da sie ausschliesslich Not- und Bedarfszufahrten dienen, reicht eine befahrbare Breite von 3.50 m.

Das neue Wohnquartier wird über einen befestigten Fussweg direkt am Dorfplatz angebunden. Auch in N-S Richtung gibt es zwischen allen Gebäudereihen siedlungsinterne, öffentliche Wege.

Art. 16 Parkierung

Die privaten Parkplätze der Wohnüberbauung sind unterirdisch anzuordnen, idealerweise unter den Wohnstrassen. Die Erschliessung erfolgt mit 3 Ein-/Ausfahrten über die nördliche Quartierstrasse. Besucherparkplätze können oberirdisch angelegt werden.

Bei der Realisierung in Etappen sind auch die jeweils erforderlichen Parkplätze sicherzustellen.

Die Autoabstellplätze für die öffentlichen und privaten Nutzungen am Dorfplatz werden unter dem Dorfplatz angeordnet. Entlang der Altersheimstrasse gibt es im nördlichen Teil ca. 14 bewirtschaftete Kurzzeitparkplätze. Im südlichen Teil des Dorfplatzes werden ca. 50 öffentliche Parkfelder angeboten. Weitere Parkplätze in diesem Bereich können für spezielle Anlässe kurzfristig bereitgestellt werden.

In Bezug auf Art 14, 2, a Baureglement Galgenen wird die Anzahl der erforderlichen Besucherparkplätze von 20% – auf 15% zusätzlich reduziert (Synergie mit öffentlichen Parkplätzen).

Art. 17 UKW- / TV-Antennen

Das gesamte Areal Tischmacherhof ist an eine Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen.

Art. 18 Energie

Dem Thema Nachhaltigkeit ist grosse Beachtung zu schenken. Sowohl bei öffentlichen, als auch bei privaten Bauten sind energetisch vorbildliche Lösungen zu bevorzugen. Vor der Realisation sind entsprechende Energiekonzepte vorzulegen. Anzustreben ist der Minergiestandard oder zumindest der Einsatz erneuerbarer Energie.

Art. 19 Behindertengerechtes Bauen

Die Berücksichtigung der Anliegen des behindertengerechten Bauens ist in allen Teilen der Überbauung Tischmacherhof gemäss Artikel 57 PBG anzustreben.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 20. Weitere Vorschriften

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen BR der Gemeinde Galgenen.

Art. 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Tischmacherhof inkl. Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

hornberger architekten ag