

GEMEINDE LACHEN

GESTALTUNGSPLAN

GB-NR. 646, 1569, 1491, 1571, 1570, 1572

WOHNSIEDLUNG AUHOF - GWEERHOF OST,
8853 LACHEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Zustimmung Grundeigentümer

GB-Nr. 646, 1569, 1491, 1571, 1570

Genossame Lachen: 18.4.2007 (revidiert 23.10.2007)

GB-Nr. 1572

Gemeinde Lachen:

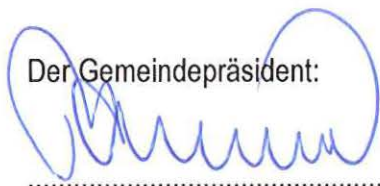

Gemeinderat Lachen
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Öffentlich aufgelegt vom: 20.04.2007 bis 21.05.2007

Vom Gemeinderat genehmigt am

2.11.2007 (GRB Nr. 354)

Der Gemeindepräsident:



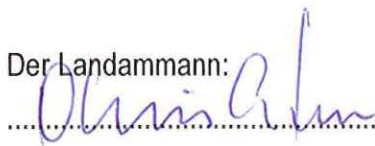
Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz
genehmigt am

11.12.2007 mit RRB Nr. 1649

Der Landammann:





Der Staatsschreiber:



Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24, 30 und 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 28 und 29 des Planungs- und Baureglementes (PBR) Sonderbauvorschriften für eine bedarfs-, orts- und landschaftsbildgerechte Nutzung der gestaltungsplanpflichtigen Parzellen GB-Nr. 646, 1569, 1491, 1571 1570, 1572.

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 PBR der Gemeinde Lachen.

³Im Baubereich "W 3 -" sind Einfamilien- Doppel- sowie Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen (BGZ 2). Terrainauffüllungen von über 1.20 m ab Strassenkote sind untersagt. Zufahrten zu den einzelnen Parzellen ab Strassenparzelle 1572 sind zugelassen.

⁴Der Baubereich "RH Süd" ist in verdichteter Bauweise zu nutzen und als Gesamtprojekt zu konzipieren. Unter Beachtung der Wohnhygiene dürfen die inneren Gebäudeabstände unterschritten werden. Zufahrten ab der Aetzihofstrasse sind nicht erlaubt.

⁵Der Baubereich "W 3 +" ist als Siedlungszentrum zu konzipieren. Zu diesem Zweck können Abweichungen von der Normalbauweise vorgesehen werden.

⁶Die allfällige spätere Realisierung der SBB-Unterführung Auhof gemäss den Projektunterlagen von Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon, vom 22. Mai 2007, publiziert im Amtsblatt Nr. 21 vom 25. Mai 2007, ist im Gestaltungsplan vollumfänglich berücksichtigt, sodass spätere Anpassungen des Gestaltungsplanes diesbezüglich ausbleiben können. Die SBB-Unterführung Auhof ist als kommunale Basiserschliessungsanlage vorgesehen, weshalb private Grundeigentümerbeiträge gemäss der Verordnung über Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen (SRSZ 400.220) entfallen. Im Übrigen gilt der in der Vereinbarung betreffend Perimeterbeiträge "Erschliessung Auhof-Gweerhof-Schlüsselwiese" vom 21. Dezember 1999 zwischen der Gemeinde Lachen und der Genossame Lachen festgehaltene Kostenverteilungsschlüssel unverändert weiter.

Art. 3 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine durchdachte, bedarfsgerechte, verkehrsberuhigte Überbauung eines der letzten grösseren Grundstücke der Gemeinde Lachen;
- eine angemessene Berücksichtigung der auf drei Seiten angrenzenden Bausubstanz;
- ein haushälterischer Umgang mit dem Boden, dies unter Beachtung einer guten Gesamtwirkung und eines hohen Wohnwertes;
- die verbindliche Festlegung der drei Bau- resp. Nutzungsbereiche;
- die verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Bauvolumen im Baubereich "W 3 +";
- eine rationelle und zweckmässige Verkehrserschliessung;
- den Miteinbezug der PW-Unterführung Auhof.

Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche miteinander als integrierende Bestandteile gelten:

- Gestaltungsplan Mst. 1:500
(Situation und Schnitte) datiert vom 30.03.07, *rev. 23.10.07*
- Sonderbauvorschriften datiert vom 30.03.07
revidiert am 23.10.07
- Beilagenbericht datiert vom 30.03.07

²Soweit nicht anders geregelt, sind die Situation, die Schnitte und die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes verbindlich, insbesondere bezüglich:

- Baubereiche;
- Lage und Stellung der Bauten;
- Geschosszahl;
- Erschliessung;
- PW-Unterführung Auhof.

³Die übrigen Bestandteile, namentlich die Richtprojekte für die Baubereiche "W3+" und "RH Süd" sowie der Parzellierungsvorschlag für den Baubereich "W3-" sind begleitend. Das Bauprojekt und die Parzellierung dürfen davon abweichen.

Art. 5 Abmessung der Baukörper

¹Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die höchstzulässige Ausdehnung der Baukörper ohne Vordächer. Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG dürfen die Baubegrenzungslinien um 1.5 m überragen. Technisch notwendige Dachaufbauten sind ebenfalls

ausgenommen. Im übrigen wird die maximale Höhe der Baukörper durch die PBR definiert.

²Die maximalen Gebäudehöhen im Baubereich "W 3 +" sind verbindlich in m.ü.M. eingetragen.

³Die Abmessungen von eingeschossigen Bauten (gedeckte Sitzplätze, gemeinschaftliche Pavillons, Autounterstände etc.) welche gegenüber Nachbarparzellen zum GP-Areal die Abstände gemäss BauR einhalten werden im Baubewilligungsverfahren definiert.

Art. 6 Grün- und Erholungsfläche

Im Baubereich "W 3 +" sind gut besonnte und verkehrssichere Kinderspielflächen und Gemeinschaftsanlagen zu erstellen, deren Gesamtfläche mindestens 12 % der anrechenbaren Landfläche dieses Bereichs beträgt.

Art. 7 Freiflächen

Die Freiflächen und Fusswege im Baubereich "W 3 +" Situationsplan dienen ausserhalb der Baubegrenzungslinien der Umgebungsgestaltung. Allfällige Nebenbauten innerhalb der Freiflächen sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Art. 8 Abstellplätze für Container

An geeigneten Zufahrtsteilen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellplätze für Kehr- und Grüncontainer vorzusehen.

Art. 9 Abweichungen vom Zonenplan und vom Baureglement

¹Für die inneren Gebäudeabstände in den Baubereichen "RH Süd" und "W3-" gelten die mindest Abstände gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

²Im Baubereich "W 3 +" sind maximal 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Unter Beachtung der Wohnhygiene ist eine Unterschreitung der inneren Gebäudeabstände im Rahmen der Baubegrenzungslinien zulässig.

³Innerhalb der Baubereiche „W3+“ und „RH Süd“ kommen eventuelle Mehrlängenzuschläge nicht zur Anwendung. Gegenüber Nachbarparzellen gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

Art. 10 Inkrafttretung

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.