

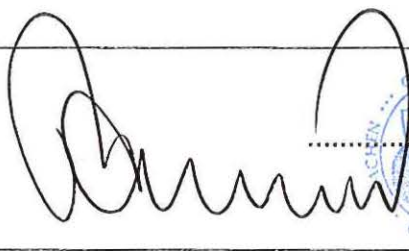
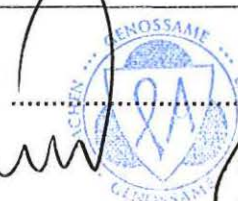

# GEMEINDE LACHEN

## GESTALTUNGSPLAN KTN 1307

### WOHNSIEDLUNG CHLI-AA / AAPARK, 8853 LACHEN

#### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Zustimmung Grundeigentümer KTN 1307

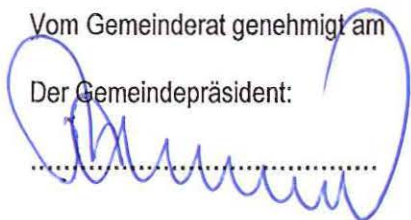
Öffentlich aufgelegt vom:

14. Nov. 03 - 15. Dez. 03

Vom Gemeinderat genehmigt am

8. Okt. 04 (G.R.B. Nr. 227)

Der Gemeindepräsident:



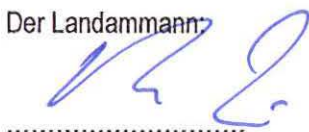
Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit RRB Nr. 1650  
genehmigt am

7. Dezember 2004

Der Landammann:





Der Staatsschreiber:



Lachen, 7. Juli 2003, rev. 4. November 2003

MB Architekten

Ursprüngliche Fassung Lachen, 15. Mai 1995, rev. 12. Juli 1995,  
vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am 14. Mai 1996.  
Gestaltungsplanänderung Lachen, 28. Juli 1997, rev. 19. Dezember 1997  
vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am 25. November 1997.  
Gestaltungsplanänderung Lachen, 11. Juli 2003, rev. 4. Nov. 2003  
*Änderungen gegenüber der genehmigten Fassung sind kursiv gesetzt.*

- Art. 1 Rechtsgrundlagen
- Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24, § 30 und § 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, inkl. Änderungen vom Mai 1996) sowie Art. 28 des Planungs- und Baureglementes (PBR) der Gemeinde Lachen, vom Regierungsrat genehmigt am 16. Februar 1996, besondere Gestaltungsplanvorschriften für eine zweckmässige Nutzung der Parzelle KTN 1307.
- Art. 2 Geltungsbereich
- <sup>1</sup>Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz umrandete Gebiet.
- <sup>2</sup>Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baureglements der Politischen Gemeinde Lachen, vom Regierungsrat genehmigt am 16. Februar 1996.
- Art. 3 Zweck
- Der Gestaltungsplan bezweckt:
- Eine zeitgemässe Bauweise mit guter Gesamtwirkung, welche die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt. Zur Erreichung dieses Zweckes werden Ausnahmen vom Baureglement gewährt.
  - Die verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Bauvolumen.
  - Eine rationelle und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
- Art. 4 Planinhalt  
Verbindlichkeit
- <sup>1</sup>Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche miteinander als integrierende Bestandteile gelten:
- Gestaltungsplan M 1:500 (Situation + Schnitte) *dat. 11.07.03 rev. 04.11.03*
  - Sonderbauvorschriften *dat. 11.07.03 rev. 04.11.03*
  - Beilagenbericht *dat. 11.07.03 rev. 04.11.03*
- <sup>2</sup>Soweit nicht anders geregelt, sind die Situation, die Schnitte und die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes verbindlich, insbesondere bezüglich:
- Lage, Stellung und Volumen der Bauten
  - Gebäudegliederung und Geschosszahl
  - Ein- und Ausfahrt
- <sup>3</sup>Die übrigen Bestandteile, namentlich die Fassaden und die Grundrisse im Beilagenbericht sind wegleitend. Im Bauprojekt darf davon abgewichen werden, wenn dadurch die Qualität der Überbauung, insbesondere deren Wohnwert, verbessert werden kann.

- Art. 5 Abmessung der Baukörper
- <sup>1</sup>Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die höchstzulässige horizontale Ausdehnung der Baukörper. Die Strassenabstands-, Grenzabstands-, Gebäudeabstands- und Gebäudelängenvorschriften finden innerhalb des Gestaltungsplangebietes keine Anwendung. Vorbauten gemäss Abs. 2 §59 PGB dürfen die Baubegrenzungslinien um 1.5 m überragen.
- <sup>2</sup>Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind im Gestaltungsplan verbindlich in m. ü. M. eingetragen.
- <sup>3</sup>Dachaufbauten bei Schräg- und Flachdächern bis zu einem Drittel der Fassadenlänge können die max. Gebäudehöhen überragen.
- <sup>4</sup>Gemäss §65 PBG beträgt der Strassenabstand bei Privatstrassen 3 m.
- Art. 6 Verkehrserschliessung  
Parkierungsorganisation
- <sup>1</sup>Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.
- <sup>2</sup>Auf dem Gestaltungsplangebiet sind *mindestens 230 Parkplätze* zu verwirklichen. Davon sind ca. 160 Einstellplätze, jedoch mindestens 60 % in der Tiefgarage anzubieten.
- <sup>3</sup>Falls die Ueberbauung in Etappen realisiert wird, sind jeweils auch die erforderlichen Parkplätze sicherzustellen.
- <sup>4</sup>Die Besucherparkplätze werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ausgewiesen, als solche markiert und müssen dauernd diesem Zwecke erhalten bleiben.
- Art. 7 Kinderspielplätze
- In den bezeichneten Gebieten sind gut besonnte, verkehrssichere Kinderspielplätze zu erstellen, deren Gesamtfläche mindestens 12 % der Wohnzwecken dienenden Bruttogeschossfläche umfassen muss.
- Art. 8 Abstellplätze für Container und Fahrräder
- An geeigneter Stelle sind Abstellplätze oder Unterstände für Container und Fahrräder einzurichten. Diese sind in die Umgebungsplanung einzubeziehen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Einfriedungen oder Nebenbauten gemäss PBG auszuweisen. Sie dürfen die Kinderspielflächen nicht verkleinern.
- Art. 9 UKW- und TV-Antennen
- Die Gesamtüberbauung ist an eine Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen. Einzelantennen sind nicht zulässig.

- Art. 10 Abweichungen vom Baureglement (GP Bonus)
- Art.10.1 Bonus Flächennutzungsziffer Erfüllen die einzelnen Bauprojekte die vorliegenden Bedingungen des Gestaltungsplanes mit den Sonderbauvorschriften, wird ein Bonus für die Flächennutzungsziffer (FNZ) gemäss Art. 28 PBR für das ganze Gestaltungsplangebiet gewährt.
- Art.10.2 Vollgeschosszahl Zulässig sind maximal 4 Vollgeschosse gemäss den einschlägigen Bestimmungen des PBR.
- Art.10.3 Reduktion der Gebäudeabstände Reduktion der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes auf das baugesetzliche Minimalmass.
- Art.10.4 Mehrlängenzuschlag Mehrlängenzuschläge kommen siedlungsintem nicht zur Anwendung
- Art. 11 Inkrafttreten Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung der Aenderung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Ursprüngliche Fassung MB Architekten 8853 Lachen, 15. Mai 1995, rev. 12. Juli 1995,  
vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am 14. Mai 1996.  
Gestaltungsplanänderung Stählin Helle Kämpfer GmbH, dipl. ArchitektInnen ETH  
8853 Lachen, 28. Juli 1997, rev. 19. Dezember 1997  
vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am 25. November 1997.  
Gestaltungsplanänderung MB Architekten Lachen, 11. Juli 2003