

EINGANG

16. Dez. 2016

Bau und Umwelt

Gestaltungsplan Langacker

Gesuch Nr.

-2016-5003

Sonderbauvorschriften

Öffentlich aufgelegt vom 4. M 2016 bis 24. M 2016
Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 16 erlassen am 30. 01. 2017
Der Gemeindepräsident [Signature] Der Gemeindeschreiber [Signature]
Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 332
am 25. April 2017
Der Landammann [Signature] Der Staatsschreiber [Signature]



681
24. Dezember 2007*

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen dem Gemeinderat Lachen, den Gestaltungsplan „Langacker“ zu erlassen.

Lachen, den 06. Oktober 2016, rev.09. Dezember 2016

Die Grundeigentümer:

~~Erbengemeinschaft Marie-Ledergerber-Marty sol., Lachen, bestehend aus:~~

- ~~• Alfons Ledergerber-Wanger, Lachen~~
- Josef Ledergerber, Lachen 
- Anton Ledergerber-Bartelt, Lachen 
- Karin Yvonne Pfister-Ledergerber, Lachen 
- Andrea Christa Ledergerber, Lachen 

Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat Lachen erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 28 und 29 des Planungs- und Baureglements (PBR) der Gemeinde Lachen vom 29. September 1995 den Gestaltungsplan „Langacker“.

Art. 2 Zweck

Überbauung mit Wohnbauten, bestehendes KIGBO-Gebäude Der Gestaltungsplan bezweckt die Regelung der Erschliessung und der Bebauung des Grundstücks mit Wohnbauten sowie die Sicherung des im kantonalen Inventar der geschützten und schützenswerten Bauten und Objekte (KIGBO) eingetragenen Gebäudes **und Umgebungsflächen**.

Art. 3 Geltungsbereich

Perimeter Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 4 Bestandteile

Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 24. Dezember 2007, rev. 30. September 2016, **rev. 6. Oktober 2016, rev. 9. Dezember 2016**
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 24. Dezember 2007, **rev. 6. Oktober 2016, rev. 9. Dezember 2016**
- Schnitt A-A Höhenbegrenzungslinie vom 24. Dezember 2007, **rev. 06. Oktober 2016**
- Schnitt B-B Höhenbegrenzungslinie vom 24. Dezember 2007, **rev. 06. Oktober 2016**

Orientierender Bestandteile:

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 24. Dezember 2007, **rev. 06. Oktober 2016**

Ergänzung von Art. 5 SBV mit neuem Absatz 4 (RRB-Nr. 332/2017, Erw. 2.3)

Energieeffiziente Bauweise ⁴ Die Wohnbauten in den Baufeldern 2 und 3 sind nach dem Minergie-Standard zu erstellen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt des Baugesuchs entsprechen müssen.

Art. 5 Baubereiche für Hauptbauten

Lage der Hauptbauten ¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten erstellt werden.

Gebäudeabstand innerhalb Baubereich ² Werden innerhalb des Baubereiches die Gebäude nicht zusammengebaut sind die minimalen Gebäudeabstände gemäss kantonalem Recht einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Feuerpolizeivorschriften.

³ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Art. 6 Baubereiche für Nebenbauten

~~Lage der Nebenbauten ¹ Nebenbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Nebenbauten und innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten erstellt werden.~~

~~Definition Nebenbauten ² Nebenbauten sind eingeschossige unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.5 m Gebäudehöhe, 4.5 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen.~~

³ Nebenbauten gemäss PBG Art. 61, Abs. 1 sind ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig (z.B. Überdachungen Notausgänge, Abstellräume, Technische Räume, Pergola etc.)

⁴ Die Nebenbauten müssen so gestaltet sein, dass sie sich gut in die Gesamtüberbauung einfügen.

Art. 7 Baubereich für Zufahrt Tiefgarage

Lage der Zufahrt Tiefgarage ¹ Im Baubereich für Zufahrt Tiefgarage sind offene oder überdeckte Rampen für die Tiefgaragen zulässig. ~~Im Baubereich b darf die Tiefgarageneinfahrt nicht überdacht werden. Diese muss mit einem Rankengerüst versehen und dauerhaft eingegrünt werden.~~

Maximalmasse ² Im Baubereich für Zufahrt Tiefgarage gelten folgende Maximalmasse:

- Gebäudebreite 7.0 m
- Gebäudehöhe 2.5 m, 3.5 m
- Gebäudelänge 25.0 m
- Für die Rampe und die Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt gilt das Grenzbaurecht.

Art. 8 Unterirdische Bauten und Umgebungsflächen der Baubereiche

Unterirdische Bauten ¹ Unterirdische Bauten sind auch über die Baubereiche hinaus zulässig, sofern sie die ordentlichen Abstandsvorschriften für unterirdische Bauten einhalten.

Umgebungsflächen ² Für Flächen innerhalb der Baubereiche, welche nicht durch Bauten und

der Baubereiche Anlagen beansprucht werden, gelten die Bestimmungen für Umgebungsflächen gemäss Art. 13 Sonderbauvorschrift (SBV).

Art. 9 Nutzungsmass

Flächennutzungsziffer (FNZ) ¹ Die Flächennutzungsziffer (FNZ) beträgt 0.3.

Baugeschosszahl (BGZ) ² Innerhalb der Begrenzung der Gebäudehöhe durch die Höhenbegrenzungslinie ist die Baugeschosszahl (BGZ) frei.

Art. 10 Grenzabstände

Externe Abstände Gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter sind die ordentlichen Abstände gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie dem Planungs- und Baureglement (PBR) der Gemeinde Lachen einzuhalten.

Art. 11 Gebäudehöhen

Gebäudehöhen ¹ Die maximale Höhe des Schnittpunktes der Fassade mit der Dachhaut wird durch die Höhenbegrenzungslinien im Schnittplan A-A und Schnittplan B-B bestimmt. Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Dachausstiege, Kamine und Entlüftungen dürfen die Dach- und Attikageschosse zusätzlich um das technisch notwendige Mass überschreiten.

Dach- und Attikageschoss ² Dach- und Attikageschosse sind nur in den Schnittplänen bezeichneten Bereichen gestattet.

Die Innengrundflächen ³ Dach- und Attikageschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 2.0 m dürfen nicht mehr als 60% des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Max. Höhe Dach- und Attikageschoss ⁴ Dach- und Attikageschosse dürfen die Höhenbegrenzungslinie um maximal 3.0 m überschreiten. Technisch bedingte Aufbauten, wie Liftüberfahrten, Dachausstiege, Kamine und Entlüftungen dürfen die Dach- und Attikageschosse zusätzlich um das technisch notwendige Mass überschreiten.

Art. 12 Nutzweise

Wohnnutzungen; nicht störende Betriebe Es sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

Art. 13 Umgebungsflächen

Unbebaute Flächen ¹ Die Umgebungsflächen sind als versickerungsfähige Flächen auszugestalten. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge.

Bepflanzung	² Die Umgebungsflächen sind mit einheimischen Bäume und Hecken zu bepflanzen.
Hochstämmige Bäume	³ Die im Gestaltungsplan eingetragene hochstämmige Bäume sind gleichzeitig mit der Erstellung der Erschliessungsanlagen zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
Böschungssicherungen	⁴ Grossflächige Stützmauern und Böschungssicherungen mit Böschungselementen, Bruchsteinen, usw. höher als 1.2 m sind nicht gestattet. Gestaffelte Stützmauern müssen jeweils horizontal einen Abstand von 1.5 m einhalten, gemessen von Mauerkrone bis Mauerfusspunkt.
Spiel- und Erholungsflächen	⁵ Die gemäss Art. 39 Planungs- und Baureglements (PBR) geforderten Erholungsflächen sind in den im Gestaltungsplan eingetragenen Spiel- und Erholungsflächen zu realisieren. Abweichungen in der Lage sind möglich, wenn gleichwertige, zusammenhängende Spiel- und Erholungsflächen vorgesehen werden.

Art. 14 Baubereich für KIGBO-Objekt

Hauptbauten	¹ Im Baubereich für KIGBO – Objekt ist der Bestand, die Erneuerung und der Wiederaufbau des im KIGBO Inventar unter Nr. 17.039 eingetragenen Wohnhauses mit der angebauten Scheune gewährleistet.
Um- und Ausbau	² Um- und Ausbau, geringfügige Erweiterungen und Nutzungsänderungen des Gebäudevolumens sind in Absprache und mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.
Unbebaute Flächen	³ Für die unbebauten Flächen des Baubereiches für KIGBO-Objekt gelten die Bestimmungen für die Umgebungsflächen gemäss Art. 13 Sonderbauvorschrift (SBV).

Art. 15 Erschliessung

Anschlusspunkte für Erschliessungsstrassen	¹ Die Zufahrt erfolgt über den im Situationsplan gekennzeichneten Anschlusspunkt für die Erschliessungsstrassen.
Erschliessung Baubereich für KIGBO Objekt	² Die bestehende Erschliessung im Baubereich für KIGBO-Objekt darf in Absprache und mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege geändert und ausgebaut werden.
Bereich für Wendeanlagen	³ Im Bereich für Wendeanlagen ist eine Wendeanlage gemäss VSS SN 640 052 zu erstellen.
Etappierung	⁴ Die Erschliessungsstrasse und die Wendeanlage können in Etappen erstellt werden. Die Etappierung ist von der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligung zu bestimmen.

Art. 16 Parkierung

- Mindestrichtzahl ¹ Zur Bestimmung der Mindestrichtzahl für Motorfahrzeugabstellflächen (MFA) gilt das Planungs- und Baureglement (PBR).
- Unterirdische Motorfahrzeugabstellflächen (MFA) ² 60% der Abstellflächen für Fahrzeuge (MFA) sind unterirdisch anzuordnen.
- Motorfahrzeugabstellflächen (MFA) im Baubereich für KIGBO-Objekt ³ Die bestehende Parkierungsanlage im Baubereich für das KIGBO-Objekt darf in Absprache und mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege geändert und auf die Mindestzahl für Motorfahrzeugabstellflächen ausgebaut werden.

Art. 17 Übriges Recht

- Planungs- und Baureglement (PBR) Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Planungs- und Baureglements (PBR) der Gemeinde Lachen.

Art. 18 Abweichung zur Regelbauweise

- Innere Abstände ¹ Die arealinterne Abstände unterschreiten die ordentlichen Abstände. Es gelten innerhalb der Baubereiche die Gebäudeabstände gemäss kantonalem Recht.
- Gebäudehöhen ² Die Gebäudehöhen werden durch Höhenbegrenzungslinien definiert. Diese bezwecken, dass die Fassaden bis auf die Höhe der Brüstung im Dachgeschoss verlängert werden kann.

Art. 19 Inkrafttreten

- Genehmigung durch Regierungsrat Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.