

EINGEGANGEN

21. Dez. 1999

Gemeinde Tuggen

GESTALTUNGSPLAN AREAL „KLEINLAUI“

TECHNISCHER BERICHT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

VERFASSER:

BRUHIN & PARTNER
ARCHITEKTUR UND PLANUNGS AG
IM FELD 1
8856 TUGGEN

BAUHERRSCHAFT:

ERBENGEMEINSCHAFT EGLI
VERTR. D. HR. EWALD EGLI
GÄSSLISTRASSE 21
8856 TUGGEN

GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigt mit Beschluss

vom 02. MRZ. 2000

GEMEINDERAT TUGGEN

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

J. B. L.

B. L.

TUGGEN DEN

12. 12. 1999

DIE BAUHERRSCHAFT

E. Egli

DER VERFASSER

K. Bruhin



Genehmigt mit RRB Nr. 706 vom 9. Mai 00

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Landammann:

W. M. ...

Staatsschreiber:

Schuck

TUGGEN, 12. DEZEMBER 1999 / kb

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Rechtsgrundlagen
- Art. 2 Wirkungsbereich
- Art. 3 Planungszweck
- Art. 4 Planungsmittel
- Art. 5 Gestaltung

BAUTEN UND AUSSENRÄUME

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

- Art. 6 Lage, Baufelder, Abstände
- Art. 7 Baupolizeiliche Masse
- Art. 8 Bauten
- Art. 9 Aussenbereiche, Bepflanzung

ERSCHLIESSUNG AUSSENBEREICHE

- Art. 10 Strassen, Notzufahrten
- Art. 11 Parkierung

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- Art. 12 Baubewilligungsverfahren

WEITERE BESTIMMUNGEN

- Art. 13 Inkrafttreten

ANHANG

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kanton Schwyz (PBG, § 30 und) das Baureglement (BauR) sowie den Zonenplan der Gemeinde Tuggen, die folgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan „ Kleinlauri „ in Tuggen.

Artikel 2

Wirkungsbereich Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan „ Kleinlauri „ umgrenzte Gebiet.

Artikel 3

Planungszweck Der Gestaltungsplan „ Kleinlauri „ will:

- 1 eine geregelte, gegliederte Bebauung die sich architektonisch in die örtliche Landschaft einfügt, jedoch trotzdem Freiraum lässt für individuelle Einzelbauten, welche sich kubisch in die gesamte Überbauung einfügen.
- 2 die Nutzung in Einzelbauweise mit einem Wohnangebot an Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäusern sowie im untersten Bereich mit Mehrfamilienhäusern.
- 3 die Baufelder bezüglich ihrer Lage und Grösse definieren.
- 4 die Erschliessung- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Artikel 4

Planungsmittel Der Gestaltungsplan „ Kleinlauri „ umfasst folgende Planungsmittel:

- 1 *Verbindliche Planungsmittel:*
 - Sonderbauvorschriften
 - Gestaltungsplan, Mst. 1:500
- 2 *Richtungsweisende Planungsmittel:*
 - Geländeschnitte 1 - 8 Mst. 1:500
 - Bebauungsplan Mst. 1:500
 - Modell Mst. 1:500

Artikel 5

Gestaltung An die Gestaltung und Ästhetik der Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt.

BAUTEN UND AUSSENRÄUME

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 6

Lage, Baufelder
Abstände

- 1 Die Grenzabstandslinien bezeichnen die Fläche die mit Hauptbauten besetzt werden darf.
- 2 Die definitive Parzellierung hat im Rahmen des Baugesuchsverfahren zu erfolgen. Die definitive Parzellierung kann bis +/- 10% von den Parzellengrössen im Gestaltungsplan abweichen. Folglich ist es nicht gestattet, 2 oder mehrere Parzellen zusammenzulegen.
- 3 Der Gemeinderat kann Anlagen für passive oder aktive Energiegewinnung bewilligen, sofern sie sich gut in das Siedlungsgebiet einfügen.

Artikel 7

Baupolizeiliche Masse Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Maximalmasse des BauR

- 1 Die Überbauungsziffer im Gestaltungsplanbereich beträgt:
 - Zone W1 (Parz. 1 - 12) 0.24
 - Zone W2 (Parz. 13-22) 0.23
 - Zone W2 (Parz. 23-25) 0.253 (+10%)
- 2 Für die max. Firsthöhen im Gestaltungsplangebiet Kleinlauri gilt:

Parz.Nr.	01 - 12	W1	9.00 m
Parz.Nr.	13 + 22	W2	10.20 m
Parz.Nr.	14 + 21	W2	10.40 m
Parz.Nr.	15 + 20	W2	10.60 m
Parz.Nr.	16 + 19	W2	10.80 m
Parz.Nr.	17 + 18	W2	11.00 m
Parz.Nr.	23 - 25	W2	11.00 m

Artikel 8

Bauten

- 1 Die Gebäude-Kubaturen und Stützmauern sollen für die gesamte Überbauung einheitlich wirken. Die Hauptgiebelausrichtung der Hauptbauten ist für die Parzellen Nr. 1-22 in Ost-West-Richtung und für die Parzellen 23-25 in Nord-Süd-Richtung festzulegen. Werden auf den Parzellen 23-25 Einfamilienhäuser erstellt, ist der Hauptgiebel der Hauptbaute ebenfalls in Ost-West-Richtung zu halten. Die Stützmauern sind zu bepflanzen.
- 2 Im Baubereich der Parzellen Nr. 1-22 sind Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen oder allenfalls Doppel-Einfamilienhäuser gestattet. Im Bereich des untersten Gestaltungsplanbereiches der Parz. Nr. 23 - 25 sind auch Wohnbauten mit mehreren Wohneinheiten bzw. Wohnungen gestattet.
- 3 Die Bauten im mittleren W2 Bereich, Parz. 13 - 22 haben ihren nordöstlichen Gebäude-Eckpunkt im markierten Bereich (sog. Bauecken) festzulegen.
- 4 Für die Erstellung von An- und Nebenbauten sowie Veranden, auskragende Balkone und Erker gilt grundsätzlich das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; nGS IV 493) sowie das BauR der Gemeinde Tuggen. In Abweichung zum PBG und BauR ist es jedoch nicht gestattet, sich für An- und Nebenbauten das Grenzbaurecht zu gewähren.

Artikel 9

Aussenbereiche,
Bepflanzung

- 1 Die definitive Ausstattung und Ausgestaltung der Aussenbereiche ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu regeln.
- 2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.5 m, oberhalb der Höhenstrasse bis zu 1.8 m möglich. Zur Sicherung der Erschliessungsstrassen sind höhere Stützmauern zulässig. Schwimmbäder sind im Rahmen der Vorschriften erlaubt.
- 3 Für die Räume in der Nord-Süd Achse zwischen den Hauptbauten gilt eine Pflanzbeschränkung von 3.0 m Höhe.

ERSCHLIESSUNG, AUSSENBEREICHE

Artikel 10

Strassen,
Notzufahrten

- 1 Für die Dimensionierung der Strassen gelten die im Gestaltungsplan eingetragenen Masse. Weiterreichende Angaben finden sich im Strassenbauprojekt des Ingenieurs.
- 2 Die mittlere Spiel-/Wohnstrasse weist einen Kehrplatz nur für Personenwagen aus.

Artikel 11

Parkierung

- 1 Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften (Art. 20 BauR).
- 2 Im Gestaltungsplanbereich Parz. Nr. 1-22 sind nur Besucher-Parkplätze im Aussenbereich zulässig. Sämtliche restliche Abstellplätze sind unterirdisch bzw. in den Gebäuden vorzusehen. Im Bereich Parz. 23-25 sind bei Erstellung von Mehrfamilienhäusern zwingend Tiefgaragen vorzusehen.

Artikel 12

Übrige Bau-
vorschriften

- 1 Im übrigen gelten die gültigen Bauvorschriften des Baureglementes der Gemeinde Tuggen (BauR) sowie des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Schwyz.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 13

Baubewilligungs-
verfahren

- Es gilt BauR Art. 48

WEITERE BESTIMMUNGEN

Artikel 14

Inkrafttreten

- Der Gestaltungsplan „Kleinlauri“ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kanton Schwyz in Kraft.