

**GESTALTUNGSPLAN AREAL "LAUI"
GENOSSAME TUGGEN**

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

VERFASSER:

Graber Pulver Architekten AG
dipl. Arch. ETH/BSA/SIA
Sihlquai 75
8005 Zürich

INGENIEUR VERKEHR:

P. Meier & Partner AG
Bauingenieurbüro
Tellstrasse 1
8853 Lachen



Genehmigt mit RRB Nr. 1358
vom 10.12.2008

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

INHALTSVERZEICHNIS

	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
Art. 1	Rechtsgrundlagen	
Art. 2	Wirkungsbereich	
Art. 3	Planungszweck	
Art. 4	Planungsmittel	
Art. 5	Gestaltung	
	BAUTEN UND AUSSENRÄUME	5
	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
Art. 6	Lage, Baufelder, Abstände	
Art. 7	Baupolizeiliche Masse	
Art. 8	Bauten	
Art. 9	Aussenbereiche, Bepflanzung	
	ERSCHLIESSUNG	6
Art. 10	Strassen, Notzufahrten	
Art. 11	Parkierung	
	BAUTEN A	7
Art. 12	Nutzung	
Art. 13	Baupolizeiliche Bestimmungen	
Art. 14	private Aussenbereiche	
Art. 15	Parkierung	
	BAUTEN B	8
Art. 16	Nutzung	
Art. 17	Baupolizeiliche Bestimmungen	
Art. 18	private Aussenbereiche	
Art. 19	Parkierung	

	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	9
Art. 20	Baubewilligungsverfahren	
	WEITERE BESTIMMUNGEN	10
Art. 21	Inkrafttreten	
	ANHANG	11
	GENEHMIGUNGSVERMERKE	13

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Artikel 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz (siehe § 30, PBG) und das Baureglement (siehe Art. 46, BauR) sowie den Zonenplan der Gemeinde Tuggen, die folgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan 'Lau' in Tuggen.

Artikel 2

Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan 'Lau' umgrenzte Gebiet.

Artikel 3

Planungszweck

Der Gestaltungsplan 'Lau' will:

- 1 eine gesamthaft konzipierte und gestaltete Bebauung erlangen, die sich ortsbaulich und architektonisch in die Landschaft (exponierte Hanglage) einfügt.
- 2 die Nutzung in verdichteter Bauweise mit einem vielfältigen Wohnangebot an Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern und deren zugehörigen Gemeinschaftsanlagen regeln.
- 3 fünf Sektoren (I-V) in zwei Baubereichen (A, B) vorsehen. In jedem dieser Baubereiche sind Baufelder ausgeschieden (siehe Schema im Anhang).
- 4 die Baufelder bezüglich ihrer Lage und Grösse definieren.
- 5 die Aussenanlagen in ihrer Nutzung, Anordnung, Gestaltung und Kotierung bestimmen.
- 6 die Erschliessungs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Artikel 4

Planungsmittel

Der Gestaltungsplan 'Lau' umfasst folgende Planungsmittel:

- 1 Verbindliche Planungsmittel:
 - Sonderbauvorschriften
 - Gestaltungsplan, Mst. 1 : 500
- 2 Richtungsweisende Planungsmittel:
 - Richtprojekt, Mst. 1 : 500
 - Parzellierungsplan, Mst. 1 : 500
 - Erläuterungsbericht
 - Modell, Mst. 1 : 500

Artikel 5

Gestaltung

- 1 Die Gesamtanlage ist als bauliche Einheit zu gestalten. An die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt (siehe Art. 10, BauR).
- 2 Zur Beurteilung der architektonischen Gestaltung und der Einheitlichkeit der Gesamtanlage dienen den Behörden Richtlinien in Form eines Richtprojektes mit Erläuterungsbericht.

BAUTEN UND AUSSENRÄUME

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Artikel 6

Lage, Baufelder, Abstände

- 1 Die Lage und Grösse der Haupt- und Nebenbauten wird durch entsprechende Baufelder definiert.
- 2 Die Baufelder bezeichnen die Fläche, die mit Bauten besetzt werden darf. Es wird unterschieden zwischen Baulinien und Baulinien mit Anbaupflicht.
- 3 In den Baufeldern für Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw. erlaubt. Ihr Abstand zur Strasse beträgt mindestens 2.50m.
- 4 Veranden sowie auskragende Balkone sind innerhalb der vorgegebenen Ausbazonen erlaubt (siehe Art. 13.5 bzw. 17.4).
- 5 Der Gemeinderat kann technisch bedingte Dachaufbauten und Dachvorsprünge, die das erlaubte Mass überschreiten, bewilligen. Dasselbe gilt für Anlagen der passiven oder aktiven Energiegewinnung, sofern sie sich gut in das Siedlungsbild einfügen.
- 6 Wo aufgrund der Lage der Bauten zur Parzellengrenze nicht anders möglich, ist für Bau- und Unterhaltsarbeiten die Begehbarkeit des Nachbargrundstückes zu gewährleisten.

Artikel 7

Baupolizeiliche Masse

Grundsätzlich gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Maximalmasse (siehe Art. 45, BauR). In gewissen Bereichen, aufgrund der speziellen topographischen Situation und räumlich-volumetrischen Überlegungen, werden Geschoszahl und Firsthöhe reduziert.

Artikel 8**Bauten**

- 1 Für die volumetrische und architektonische Ausbildung der Baukörper ist das Richtprojekt wegleitend.
- 2 Die Fassaden und Stützmauern sollen für die gesamte Überbauung einheitlich wirken.
- 3 Die Firstrichtung von geneigten Dächern hat grundsätzlich rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu verlaufen.

Artikel 9**Aussenbereiche,
Bepflanzung**

- 1 Für die gestalterische Ausbildung der Aussenbereiche ist das Richtprojekt wegleitend.
- 2 Um die Kontinuität des Grünraumes zu gewährleisten, sollen die im Grünbereich westlich der Baufelder gelegenen privaten Aussenbereiche unverbaut bleiben von Nebenbauten (Ausnahme siehe Art. 15.1).
- 3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1.2 m, oberhalb der Höhenstrasse bis zu 1.5 m ab gewachsenem Terrain möglich. Im Bereich der Einstellhallen E (zwischen den Bauten A), der Wendebereiche W sowie dort, wo zur Sicherung der Erschliessungsstrassen notwendig, sind höhere Stützmauern möglich. Schwimmbäder sind im Rahmen des BauR erlaubt.
- 4 Um die Durchsicht zu gewährleisten, ist das mittlere Drittel der privaten Grünbereiche von Pflanzen über 3.0 m Höhe freizuhalten.

ERSCHLIESSUNG**Artikel 10****Strassen,
Notzufahrten**

- 1 Für die Dimensionierung der Strassen gelten die im Gestaltungsplan eingetragenen Masse. Weiterreichende Angaben finden sich im Strassen-Bauprojekt des Ingenieurs.
- 2 Bei nachgewiesenem Bedarf kann die Höhenstrasse als (zweitrangige) Erschliessung des westlich angrenzenden Areals, die Lauistrasse als Not-Wegfahrt ab demselben Areal dienen.
- 3 Die Erschliessungswege im Bereich östlich der Baufelder A (Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) sind für Notzufahrten und Anlieferung befahrbar.
- 4 Die Höhenstrasse, die Lauistrasse und der Kolumbanweg weisen an der westlichen Parzellengrenze des Areals einen Wendebereich auf (siehe auch Art. 9.3).
- 5 Die Lage des Erschliessungsweges zu den Baufeldern B 1.6, B 3.6 und B 5.6 oberhalb der Höhenstrasse ist nicht verbindlich.

Artikel 11

Parkierung

- 1 Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften (siehe Art. 20, BauR).
- 2 Die Parkierung im Gestaltungsplangebiet ist dezentral, dh. den verschiedenen Baubereichen oder Baufeldern zugeordnet.

BAUTEN A

Artikel 12

Nutzung

- 1 In den Baufeldern A sind Ein-, Zwei-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser realisierbar. Es gelten die entsprechenden Vorschriften über die Wohnzonen (siehe Art. 35, BauR).
- 2 Auf einem Baufeld können mehrere Bauten erstellt werden. Die definitive Unterteilung der Baufelder A und die Festlegung der zugehörigen Parzellen hat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erfolgen.

Artikel 13

Baupolizeiliche Bestimmungen

- 1 Die Geschosshöhe im Baubereich A beträgt 2 Vollgeschosse + 1 Attika- oder Dachgeschoss
- 2 Die Attikageschosse können nach Süden orientiert und nord-, ost- und westseitig fassadenbündig angeordnet werden (siehe Schema im Anhang).
- 3 Auf einem Baufeld dürfen zwei oder mehrere Bauten erstellt werden. Die maximale Länge der Bauten auf einem Baufeld beträgt 30 m. Befinden sich auf einem Baufeld zwei oder mehrere freistehende Bauten, ist zwischen diesen ein Abstand von minimal 8.0 m einzuhalten.
- 4 Für die Gebäudehöhe und die Firsthöhe gelten die Vorschriften über die Zone W 2 (siehe Art. 45, BauR).
- 5 In der Ausbauzone sind vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. erlaubt. Die Ausbauzone beträgt 2.0 m auf der Südseite bzw. 1.5 m auf der Westseite der Baufelder.
- 6 In den dafür vorgesehenen Baufeldern sind Nebenbauten erlaubt (siehe Art. 6.3). Ausnahmen bilden allfällige Zugänge zu den Einstellhallen (siehe Art. 15.1).
- 7 Aus Gründen der Einsicht in den privaten Aussenraum des nördlich angrenzenden Nachbarn sind bei freistehenden Gebäuden sowie bei Attikageschossen auf der Nordseite keine sichtdurchlässigen Fenster gestattet. Lichtdurchlässige Öffnungen sind erlaubt.

Artikel 14

private Aussen-
bereiche

Der private Aussenbereich kann durch Hecken und andere Sichtschutzelemente angemessen geschützt werden. Sichtschutzwände sind ab der westlichen Längsfassade (Hauptfassade) bis auf eine maximale Länge von 4.0 m rechtwinklig ab Baufeldgrenze und mit einer maximalen Höhe von 2.0 m ab fertigem Terrain gestattet.

Artikel 15

Parkierung

- 1 Für Bewohner und Besucher der Bauten A können im Bereich der Gallusstrasse in den im Gestaltungsplan bezeichneten Einstellhallenbereichen (E) gedeckte und begrünte Parkierungsanlagen erstellt werden. Die Höhenlage der Parkierungsanlage darf diejenige des Kellers nicht übersteigen. Nebenbauten für gedeckte Personenzugänge zu den Einstellhallen sind gestattet.
- 2 Wo im Gestaltungsplan bezeichnet, können offene Parkplätze (P) erstellt werden.

BAUTEN B**Artikel 16**

Nutzung

Die Baufelder B sind für Ein- oder Zweifamilienhäuser bestimmt. Es gelten die entsprechenden Vorschriften über die Wohnzonen (siehe Art. 35, BauR).

Artikel 17

Baupolizeiliche
Bestimmungen

- 1 Die Geschosshöhe im Baubereich B zwischen dem Kolumbanweg und der Lauistrasse beträgt 2 Vollgeschosse. Es sind weder ein Attika- noch ein Dachgeschoss gestattet. Die Firsthöhe darf 9.0 m nicht überschreiten.
- 2 Die Geschosshöhe im Baubereich B oberhalb der Lauistrasse beträgt 1 Vollgeschoss und 1 Attika- oder Dachgeschoss. Die Firsthöhe darf 9.0m nicht überschreiten.
- 3 Die Attikageschosse im Baubereich B können nach Süden orientiert und nord-, ost- und westseitig fassadenbündig angeordnet werden (siehe Schema im Anhang).

- 4 In der Ausbauzone sind vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. erlaubt. Die Ausbauzone beträgt 2.0 m auf der Südseite bzw. 1.5 m auf der Westseite der Baufelder.
- 5 In den dafür vorgesehenen Bereichen sind Nebenbauten erlaubt (siehe Art. 6.3).
- 6 Bei den Baufeldern B 1.1, B 2.1, B 3.1, B 4.1, B 5.1, B 1.3, B 2.3, B 3.3, B 4.3, B 5.3, B 1.5, B 3.5 und B 5.5 sind aus Gründen der Einsicht in den privaten Aussenraum des nördlich angrenzenden Nachbarn keine sichtdurchlässigen Fenster gestattet. Lichtdurchlässige Öffnungen sind erlaubt.

Artikel 18

private Aussenbereiche

- 1 Die den Baufeldern südlich vorgelagerten privaten Aussenbereiche sind als Terrassen auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 3.0 m erlaubt. Unter diesen Terrassen können in den, im Gestaltungsplan dafür vorgesehenen Bereichen Parkplätze angeordnet werden.

Artikel 19

Parkierung

- 1 Den Bauten B sind je eigene Parkplätze zugeordnet. Diese befinden sich beidseitig der jeweiligen Erschliessungsstrasse in den dafür vorgesehenen Baufeldern für Nebenbauten. Die Parkplätze für die Baufelder B 1.6, B 3.6 und B 5.6 befinden sich bei den Parkplätzen der Baufelder B 1.5, B 3.5 und B 5.5.
- 2 Bei entsprechender Einigung können die Parkplätze von Gebäuden, die talseitig der Erschliessungsstrassen angeordnet sind, auch in den Parkierunterständen der bergseitig angeordneten Gebäuden untergebracht werden.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 20

Baubewilligungsverfahren

- 1 Die Überbauung eines Baufeldes muss als einheitliches Projekt eingereicht werden. Sind bei den Baufeldern A im Moment der Baueingabe noch nicht alle Bauherren bekannt, so kann die Baubewilligungsbehörde den Umfang der Baueingabe (Parzellierung, Umgebungsgestaltung u.a.) reduzieren.
- 2 Bei der Überbauung der Baufelder B ist es sinnvoll, die Planung zweier unmittelbar aneinandergrenzender Bauten im gleichen Sektor zu koordinieren.

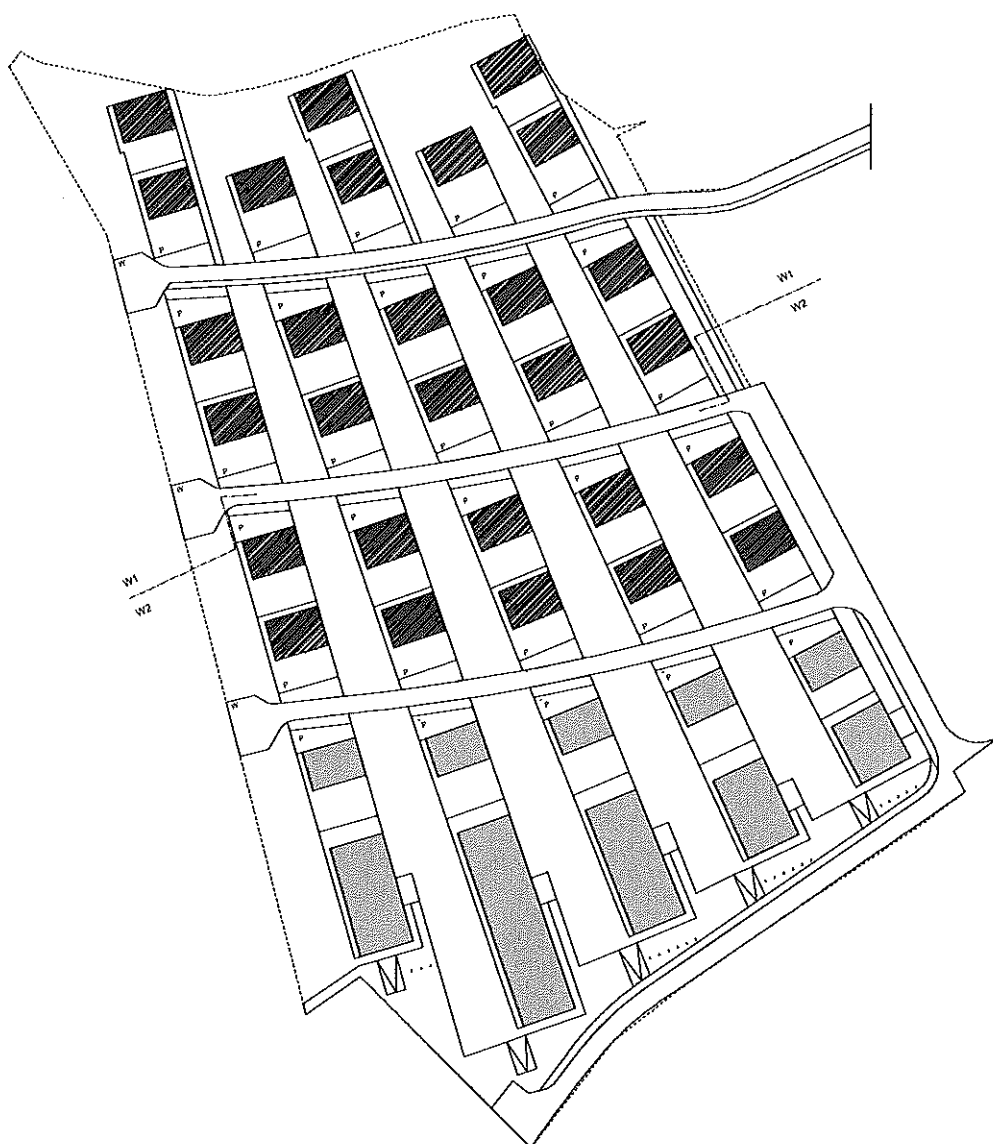
WEITERE BESTIMMUNGEN**Artikel 21****Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan 'Lau' tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

ANHANG

Sonderbauvorschriften Art. 3.3

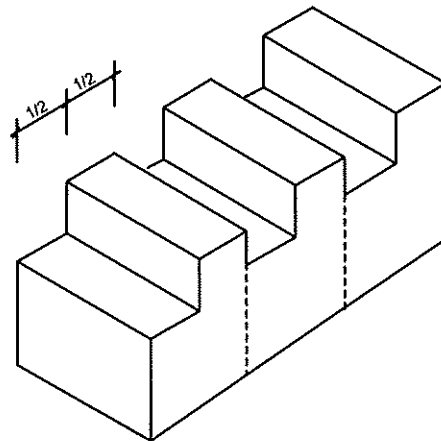
Sektoren I - V in den Baubereichen A (Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser in der W2) und B (Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser in der W2 und W1)



-  Baubereich A
-  Baubereich B

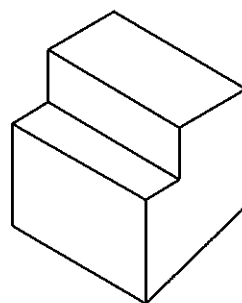
Sonderbauvorschriften Art. 13.2

mögliche Anordnung des Attikageschosses bei Reihenhäusern im Baubereich A



Sonderbauvorschriften Art. 17.3

mögliche Anordnung des Attikageschosses im Baubereich B



Genossame Tuggen
H. M. [Signature]

13

GENEHMIGUNGSVERMERKE:

VORPRÜFUNG VOM
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM
ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES GESTALTUNGSPLANS LAUI VOM
BIS
EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM
ERLEDIGTE EINSPRACHEN
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN
RECHTSVERWAHRUNGEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

16. OKT. 2008

IM NAMEN DES GEMEINDERATES:

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

[Signature]



DER GEMEINDESCHREIBER

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

DER GEMEINDESCHREIBER



[Signature]

TUGGEN, DEN 16. OKT. 2008

GENEHMIGT DURCH DEN REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ