

Bauherrschaft und Baukonsortium:
Grundeigentümer: - Willi Bamert- Fleischli, St.Gallerstr.7, Tuggen
- Hermann Janser- Schönbächler, Linthstr.8, Tuggen
- Emil Pfister- AufderMaur, Säntisstr.34, Tuggen
Bauobjekt: Wohn- & Geschäftshäuser, Säntisstr./ Tödistr.,
in 8856 Tuggen

G E M E I N D E T U G G E N

**** S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N ****

zum Quartiergestaltungsplan 1 : 500 / Plan - Nr. 10 a
für Parzellen: Kat.Nr. 140, 141, 143, 995 und 996
(Gebiet: Säntisstr. / Tödistr.)

Grundeigentümer:

Kat. 140 (709 m²): Hermann Janser-Schönbächler, Linthstr. 8, Tuggen
Kat. 141 (1'684 m²): Willi Bamert-fleischli, St. Gallerstr. 7, Tuggen
Kat. 143 (1'191 m²): Erwin Bamert-Kälin, Zürcherstr. 30, Tuggen
Willi Bamert-Fleischli, St. Gallerstr. 7, Tuggen
Kat. 995 (553 m²): Emil Pfister-Auf der Maur, Säntisstr. 34, Tuggen
Emil Pfister Auf der Maur, Säntisstr. 34, Tuggen

Wangen / Tuggen, den 25. Januar 1985, ergänzt am 29. Mai 1985

Die Architekten: P. Eggenberger & A. Schättin AG, Architekten
EINGEGANGEN Bahnhofstr. 60, 8855 Wangen / SZ 055 64 37 87

29. Mai 1985

Gemeinde Tuggen
Die Bauherrschaft & Grundeigentümer:
Willi Bamert- Fleischli
Hermann Janser- Schönbächler
Emil Pfister - AufderMaur

[Handwritten signatures]
H. Janser
Emil Pfister

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 41 des Baugesetzes, besondere Gestaltungsvorschriften als Sonderbauvorschriften für eine zweckmässige Nutzung eines grösseren zusammenhängenden Gebietes.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften haben Gültigkeit im schwarz umrandeten Gebiet des Quartiergestaltungsplanes Parz. Kat. Nr. 140, 141, 143, 995 und 996.

² Soweit nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes.

Art. 3 Gesamtwirkung

Die Ueberbauung ist nach einheitlichem Gesamtprojekt mit guter Einordnung in die Umgebung zu realisieren. Die Neu-, Um-, An- und Aufbauten jeder Art werden von diesen Gestaltungsvorschriften ebenfalls erfasst.

Art. 4 Grenzabstand

Der kleine Grenzabstand beträgt 60% der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.0 m.

Der grosse Grenzabstand beträgt 100% der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 8.0 m.

Art. 5 Gebäude- & Firsthöhen, Erdgeschoss (Block A/B)

¹ Die Bauhöhe beträgt max. 13 m, ab gewachsenem Terrain bis oberste Geschossdecke.
Die Firsthöhe beträgt 15m, ab gewachsenem Terrain.

² Beim Block "A/B" wird das Erdgeschoss nicht als Vollgeschoss angerechnet, wenn es weniger als 2,0 m aus dem neu gestalteten Terrain ragt.

Art. 6 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge beträgt bei Wohnbauten 40 m, bei Gewerbebauten kann eine max. Baulänge bis zu 60 m beansprucht werden, soweit die Bauten gegliedert, in der Horizontale deutlich versetzt und in der Höhe um ganze Geschosse bzw. Geschosshöhe abgesetzt werden.

Art. 7 Mehrlängenzuschlag

¹ Bei Gebäudelängen von mehr als 20 m kommt der Mehrlängenzuschlag zu Anwendung. Der Grenzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite muss um ein Viertel der Mehrlänge vergrössert werden, jedoch höchstens um 6 m.

² Mehrlängenzuschläge bei hintereinander stehenden Bauten in einer Gesamtüberbauung werden nur für die Länge der gegenseitigen senkrecht gemessenen Ueberlappungen berechnet.

³ Anbauten und Vorbauten werden der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Gebäudelänge nicht angerechnet.

⁴ Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstücksfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

Art. 8 Fahrzeugabstellflächen

Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind für die Motorfahrzeuge der Gebäudebenützer auf privatem Grund und auf eigene Kosten ausreichende Ein- bzw. Abstellplätze nach folgenden Berechnungsgrundlagen zu schaffen:

- a) bei Wohnbauten 1,5 Ein- oder Abstellplätze pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, mind. aber pro Wohneinheit
- b) bei Geschäfts- und Verwaltungsbauten: 1 Ein- oder Abstellplatz pro 50 m² anrechenbare Geschossfläche
- c) bei Restaurationsbetrieben (inkl. Cafés) 1 Ein- oder Abstellplatz pro 4 Sitzplätze
- d) bei Gewerbebetrieben in der Regel ein Ein- oder Abstellplatz pro 4 Beschäftigte.

Im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes müssen mindestens 50% der Parkierungsflächen als Einstellplätze realisiert werden.

Plätze vor Garagetoren und bei Ein- sowie Ausfahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.

Garageausfahrten und Abstellplätze sind mit einem undurchlässigen Hartbelag und Oelabscheider zu versehen.

Art. 9 Kinderspielplätze

Im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes müssen grössere zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielflächen kombiniert werden. Die Kinderspielflächen haben mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen zu betragen.

Art. 10 Ortsbildschutz

Bauvorhaben, einschliesslich deren Umgebungsgestaltung, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig. Erfüllen nur einzelne Gebäudeteile oder Teile der Umgebung die Anforderungen nicht, können entsprechende Verbesserungen verlangt werden. Das vorliegende Ueberbauungsprojekt 1 : 200 ist bezüglich Gruppierung, horizontaler und vertikaler Gliederung, Gestaltung der Bauten und Anlagen wegleitend.

Einrichtungen, die als äussere Reklameanlagen in Erscheinung treten, wie Schilder, Beleuchtungseffekte, Verkehrsaufbauten u.a. sind nur gestattet, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Plakate dürfen nur an den vom Gemeinderat bezeichneten Stellen angebracht werden.

Für Gebäudegruppen ist nur eine gemeinsame Antenne zulässig.

Grundsätzlich sind Satteldächer vorgeschrieben, welche den ortsüblichen Neigungswinkel aufzuweisen haben. Werden bereits überbaute Grundstücke in das Quartiergestaltungsplangebiet einbezogen, müssen bisherige Flachdachbauten mit einem Satteldach versehen werden, sofern nicht eine ausdrückliche Ausnahmegewilligung zum Belassen des Flachdaches erteilt wird. Sinngemäss müssen auch die Parkierungsanforderungen bei überbauten Grundstücken, die in das Quartiergestaltungsplangebiet einbezogen werden, den neuen Anforderungen angepasst werden.

Art. 11

Baulinien

Die Baulinie bezeichnet den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen,

Wo keine Baulinie festgelegt ist, ist von Gemeindestrassen und öffentlichen Strassen von Korporationen sowie von Privaten ein Mindestabstand von 5m ab Strassen- bzw. tatsächlicher oder geplanter Trottoirgrenze einzuhalten. Bei Garagevorplätzen ist unabhängig von Baulinien mindestens eine Tiefe von 6 m ab Strassenrand oder von mind. 5 m ab Trottoiraußenkante einzuhalten.

Im Bereich zwischen Baulinie und Strassenlinie (Strassen- bzw. Trottoirgrenze) sind bei Neubauten nur niedere Bauteile gestattet. Höhenkoten an oder hinter der Baulinie sind so anzuordnen, dass die Eingänge auch bei einem allfälligen Strassenausbau benützbar bleiben.

Die Trottoirbreite beträgt in der Regel 2 m.

Art. 12

Gewerbeerleichterungen

In der Wohnzone W3 sind immissionsfreie Kleingewerbebetriebe (Cafés, kleinere Läden, kleinere Bäckereien, kleinere Metzgereien, kleinere Bürobetriebe und kleinere Banken und dgl.) mit wenig störendem motorisiertem Publikumsverkehr gestattet.

Im Rahmen von Quartiergestaltungs- oder Ueberbauungsplänen können für solche immissionsfreie Kleingewerbebetriebe Ausnützungserleichterungen bis zu den Maximalmassen der WG3-Zone gewährt werden, wenn mindestens die Hälfte der in den Ueberbauungssperimeter einbezogenen Bruttogeschossflächen für überwiegend Drei- und Mehrzimmerwohnungen ausgebaut wird.

Art. 13 Dachaufbauten

Die Dachaufbauten dürfen 40% der Dachlängen nicht überschreiten.

Art. 14 Abstellfläche für Container

¹ An windgeschützten Zufahrtsstellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrlichtcontainer einzurichten.

² Die Abstellflächen für Container sind in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

Art. 15 Mehrausnützung

Weisen die einzelnen Bauprojekte eine gute architektonische Gestaltung auf und erfüllen sie zudem die vorliegenden Bedingungen des Quartiergestaltungsplanes mit den Sonderbauvorschriften, wird eine Ausnützungsziffer von 0.605 für Wohnbauten und 0.715 für eine Ueberbauung mit mind. 20% Kleingewerbebetrieben gewährt.

Art. 16 Frist

Die Frist bis zum Realisierungsanfang beträgt 5. Jahre.

Oeffentlich aufgelegt vom .-7. JUNI 1985
bis .-8. JULI 1985

Vom Gemeinderat genehmigt am .-4. JUNI 1985

NAMENS DES GEMEINDERATES TUGGEN

Der Gemeindepräsident *Joseph Függen*

Der Gemeindeschreiber *Hermann Föhr*



Genehmigt mit RRB Nr. 1239 vom 13.8.85

Vom Regierungsrat genehmigt am .-13. AUG. 1985

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Der Landammann:

W. Gisel

Der Staatsschreiber:

F. Müller