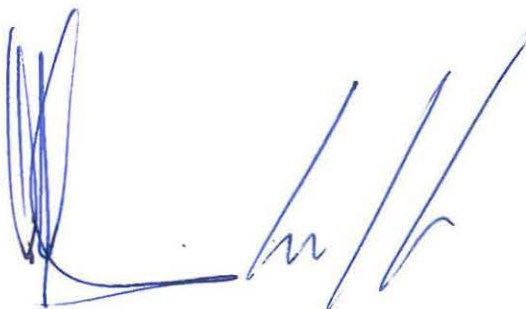


WOHNÜBERBAUUNG "ALTE MÜHLE" NUOLEN

Hugo Mächler & Josef Ramensperger 8853 Lachen

BAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Die Bauherrschaft :



Oeffentlich aufgelegt vom

28. Jan. 1994

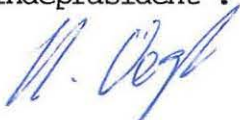
bis 28. Feb. 1994

Vom Gemeinderat genehmigt



am 14. April 1994

Der Gemeindepräsident :



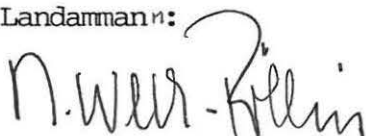
Der Gemeindeschreiber :



Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1206

am 28. Juni 1994

Landamman:



Staatsschreiber :



BAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

WOHNÜBERBAUUNG "ALTE MÜHLE " NUOLEN

Gestützt auf Art. 6 des Baureglementes der Gemeinde Wangen, gelten für das Areal des Gestaltungsplanes " alte Mühle " Nuolen besondere Bauvorschriften.

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan dargestellte Grundstück, Kat. Nr. 667 , an der Bruggholzstrasse in Nuolen.

Grundstückgrösse	9'900 m2
Bauzone	W2
Grundeigentümer:	Hugo Mächler & Josef Ramensperger 8853 Lachen
Projektverfasser:	Schneider + Spörri Architekten Gerbiweg 8 8853 Lachen

Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, sind die Vorschriften des geltenden Baureglementes der Gemeinde Wangen verbindlich.

Art. 2 Planunterlagen

Der Gestaltungsplan ist in folgenden Plänen dargestellt :

Plan Nr. 65-1.1 Situation 1:500 mit

- Baubegrenzungslinien Hauptbauten
- Höhenbegrenzung
- Mantellinien für An- und Kleinbauten
- Zufahrten, Wege, Plätze, Grünflächen

Art. 3 Planungsziele

Dieser Gestaltungsplan soll folgende Bauabsichten ermöglichen :

- Verdichtete Gesamtüberbauung mit hoher Wohnqualität im Rahmen der gestezlichen Möglichkeiten.
- Fortsetzung des dörflichen Charakters von Nuolen durch Stellung und Gestaltung der Neubauten.
- Optimale Ausnützung des Bauareales durch zentrale Erschliessung, sowie gemeinsame Wege und Plätze.
- Förderung der Quartiergemeinschaft durch gemeinsames Eigentum und Benützung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Freiflächen.

Art. 4 Gestaltung der Bauten

- a) Die im Gestaltungsplan enthaltenen Baukörper sind bezüglich Anordnung, Gliederung und Firstrichtung wegleitend.
- b) Im ganzen Quartier sind Gibeldächer mit Neigung zwischen 30 und 35 ° vorgesehen. Ausgenommen sind kleinere Anbauten und Nebenbauten. Die gemeinsame Tiefgarage wird teilweise überbaut oder überhumusiert und in die Umgebungsgestaltung mit einbezogen.
- c) Die architektonische Gestaltung der Bauten und Freiflächen erfolgt nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und Eigenart der Umgebung.

Art. 5 Grenz- und Gebäudeabstände

- a) Die Lage der Bauten ist mit Baubegrenzungslinien im Gestaltungsplan festgelegt. Diese Linien dürfen nur mit Vorbauten wie Balkone, Erker, etc. gemäss Art. 31 Abschnitt 4, des Baureglementes überragt werden.
- b) Gegenüber den Nachbarngrundstücken sind damit die Abstandsvorschriften des Baureglementes inkl. allf. Mehrlängenzuschläge erfüllt.

- c) An- und Kleinbauten wie Geräteschöpfe etc. sind innerhalb der Mantellinien für An- und Kleinbauten, möglich. Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 32 Baureglement.

Art. 6 Gebäude- und Firsthöhen

- a) Mit den Höhenbegrenzungen im Gestaltungsplan, Plan Nr. 65-1.1, ist die maximale Höhenlage der Hauptdachflächen bestimmt. Für Dachaufbauten, wie Lukarnen und Gauben, gilt Art. 11 Abschnitt 2 des Baureglementes.
- b) Die Firste der Hauptdächer dürfen die folgenden Koten nicht überschreiten :
Firsthöhe max 421.45 m ü.M

Art. 7 Wintergärten

Der Bau von Wintergärten, innerhalb der Mantellinien für An- und Kleinbauten ist gestattet.

Art. 8 Bauliche Ausnützung

Die Ausnützungsziffer von 0.55 (inkl. Bonus für Gestaltungsplan) darf bei der Verwirklichung der Gesamtüberbauung nicht überschritten werden. Die anrechenbare Landfläche beträgt 9'900 m² .

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- a) Jedem Einfamilienhaus wird ein Gartenbereich zugeordnet, wobei die Grenzabstands- und Ausnützungsvorschriften bei den Parzellengrenzen nicht eingehalten werden müssen.
- b) Die restlichen Freiflächen inkl. Wege und Plätze sind im Miteigentum aller Bewohner des Quartiers. Die Besitzverhältnisse werden mit dem Kaufvertrag noteriell geregelt. Die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte werden bei der Parzellierung grundbuchlich geregelt.
- c) Ueber die Benützung dieser gemeinschaftlichen Freiflächen sollen die nachmaligen Bewohner, je nach Bedürfnis, selbst entscheiden können.

Art. 10 Verkehrserschliessung

- a) Die Verkehrserschliessung erfolgt gemäss Gestaltungsplan.
- b) Die vorhandene Anzahl von Ein- und Abstellplätzen entspricht dem Baureglement. Total vorhanden 53 Plätze.
- c) Die Geplante Unterniveaugarage umfasst mindestens die Hälfte aller erforderlichen Plätze.
- d) Die Zugangswege zu den Häusern stehen als Notzufahrt zur Verfügung.

Art. 11 Container

Im Bereich der Zufahrt ist eine ausreichende Abstellfläche für Kehrrichtcontainer vorgesehen.

Art. 12 Antennen

Für diese Gesamtüberbauung ist eine Gemeinschaftsantenne vorgesehen. Einzelantennen sind nicht gestattet.

Art. 13 Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Lachen, Januar 1994