

KANTON SCHWYZ
GEMEINDE WANGEN

2. ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN BÜELGASS

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke KTN 431, 435 und 786

Einverständniserklärung Grundeigentümer

KTN 431, 435 und 786

Yusef Bazzouk

Öffentlich aufgelegt vom: 13. Juli 2001

bis: 13. Aug. 2001

Vom Gemeinderat erlassen am: 30. Aug. 2001 (GB B 01-44)

Die Gemeindepräsidentin:

Ulrich Barmet

Der Gemeindeschreiber:

Ms. Paulin



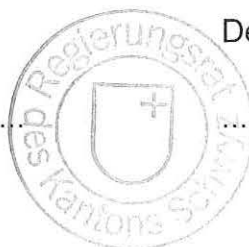
Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 18. Dez. 2001 mit PRB Nr. 168

Der Landammann:

M. M. M. M. M.

Der Staatsschreiber:

Reuch



SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das in der **2. Änderung Gestaltungsplan Büelgass** schwarz umgrenzte Gebiet.

² Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes (BauR) der Gemeinde Wangen.

Art. 2 Zweck

Die 2. Änderung Gestaltungsplan Büelgass mit den Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt:

- a) eine sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einpassende Gewerbeüberbauung mit Erweiterungsmöglichkeiten;
- b) die Regelung der Verkehrserschliessung sowie der Parkierungsorganisation.

Art. 3 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Alle in der Legende unter "Verbindlicher Planinhalt" (Gestaltungsplan) aufgeführten Plan-elemente sowie die SBV sind verbindlich.

² Alle in der Legende unter "Orientierender Planinhalt" (Gestaltungsplan) aufgeführten Plan-elemente sowie das Richtprojekt sind wegleitend.

Art. 4 Überbauungsvorschriften Baubereiche

¹ Im Baubereich A sind Gewerbebauten zulässig. Die bereits bestehenden Bauten dürfen verändert werden, soweit es der Gestaltungsplan mit den SBV zulässt.

² Im Baubereich B sind Gewerbebauten zulässig. Die bereits bestehenden Bauten im westlichen Teil dürfen verändert werden, soweit es der Gestaltungsplan mit den SBV zulässt. Der östliche Teil ist für die Verwirklichung des zum Genehmigungszeitpunkt bekannten Bauvorhabens für einen Gewerbebau bestimmt. Wegleitend dafür ist das Richtprojekt im Anhang des Erläuterungsberichtes zum Gestaltungsplan.

³ Der Bereich überdachtes Lager ist für die Realisierung von Lagerfläche bestimmt. Die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe beträgt 5.5 m.

⁴ Im Bereich Vordach sind auskragende oder abgestützte Vordächer zulässig, maximale Höhe wie angrenzender Baubereich.

⁵ Der Baubereich Passerelle ist für die Verwirklichung der Fussgängerverbindungsbrücke bestimmt. Die genaue Lage und Dimension ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Als Höhenbeschränkung gelten die Trauflinien der beiden angeschlossenen Gebäude in den Baubereichen A und B.

⁶ Im Bereich Tankanlagen ist der Einbau und Weiterbestand von Öltanks zulässig, vorbehalten die Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften.

⁷ Die Baubereiche bestimmen die maximale horizontale Ausdehnung. Überschreitungen sind, mit Ausnahme der Vorbauten, nicht zulässig.

⁸ Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG dürfen 1.5 m über die Baubereiche hinausragen.

⁹ Der Grenzabstand beträgt 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber den durch den Baubereich festgelegten Abstand.

¹⁰ Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn sie sich gut in die Umgebung einfügen. Sie sind also auch in der Freifläche zulässig.

Art. 5 Gebäude- und Firsthöhen

Für die Baubereiche gelten die in Art. 49 BauR festgelegten Gebäude- und Firsthöhen für Gestaltungsplan, nämlich:

- Gebäudehöhe: 12.0 m
- Firsthöhe: 15.0 m

Art. 6 Gestaltung

¹ Die Bauten in den Baubereichen haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

² Die endgültige Material-, Struktur- und Farbgebung der Fassaden- und Dachgestaltung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Vor Ausführung dieser Bauelemente (inkl. Fenster- und Sonnenschutz) sind entsprechende Muster zur Genehmigung einzureichen.

Art. 7 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die Bühlgasse bzw. Kirchrainstrasse zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrten zu den Baubereichen A und B sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen auszuführen.

³ Der Ein- und Ausfahrtsbereich (Farbe Gelb) ist für die Gebäudezufahrt bestimmt.

⁴ Zwischen den Richtungspunkten sind Fusswegverbindungen mit einer Breite bis zu 2.0 m zulässig.

⁵ Auf der Westseite des Gestaltungsplangebietes verbindet ein Fussweg die Grundstücke Nr. 431 und 434. Dessen Lage ist im Situationsplan 2. Änderung Gestaltungsplan Büelgass durch Richtungspunkte festgelegt.

⁶ Geringfügige Korrekturen der horizontalen Linienführung der internen Erschliessungsstrasse im östlichen Teil des Gestaltungsplangebietes sind zulässig, müssen aber mit der vertikalen Linienführung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden.

Art. 8 Parkierung

¹ Für den Baubereich A sind 15 Ein- und Abstellplätze und für die bestehende Baute im Baubereich B 16 Abstellplätze zu verwirklichen bzw. in den Baubewilligungsgesuchen nachzuweisen.

² Die erforderlichen Parkplätze für die neuen Bauten im östlichen Teil des Baubereiches B sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Für die Umgebungsgestaltung ist jeweils mit jedem Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 einzureichen. Dieser muss Angaben zu den Freiflächen, Ein- und Abstellplätzen, Containerplätzen sowie zur Geländemodellierung und Rahmenbepflanzung enthalten.

² Die Freiflächen sind zu modellieren, zu begrünen und zu bepflanzen. Anlagen wie Containerplätze und Fusswege sind in den Freiflächen zulässig.

³ In den Freiflächen darf die Böschungsneigung maximal 2:3 betragen. Steilere Böschungen sind nur in Ausnahmefällen und nur mit entsprechenden Hangsicherungsmassnahmen zulässig. Stützmauern sind nur in begründeten Fällen gestattet. Sie sind möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppe nicht grösser sein als 3.00 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1.00 m tiefen Bermen zu gliedern.

⁴ Mittels einer Rahmenbepflanzung entlang der neuen Zufahrtsstrasse Ost sowie nordwestlich des Baubereiches B soll eine Strukturierung und räumliche Gliederung des Gestaltungsgebietes bzw. der Freiflächen erreicht werden. Diese Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Art. 10 Entsorgungseinrichtungen

Die Entsorgungseinrichtungen (Containerabstellplätze) sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu errichten. Ihre genaue Lage und Abmessungen sind gemäss Art. 9 Abs. 1 SBV in den Umgebungsplänen der entsprechenden Baubewilligungsgesuche darzustellen.

Art. 11 Inkrafttreten

Die 2. Änderung Gestaltungsplan Büelgass inklusive Sonderbauvorschriften (SBV) tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.
