

Kanton Schwyz

Gemeinde Wangen

Gestaltungsplan „Kreuzstrasse“

Sonderbauvorschriften

Gesuchstellerin

Kreuzstatt Immobilien AG, 8808 Pfäffikon SZ, 18.07.2013

[Handwritten signature]

Grundeigentümerin KTN 81 / 82 / 512

Kreuzstatt Immobilien AG, 8808 Pfäffikon SZ, 18.07.2013

[Handwritten signature]

Planverfasserin

STÄHLI AG ARCHITEKTEN SIA, 8853 Lachen SZ, 18.07.2013

[Handwritten signature]

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Gemeindepräsident, Ort, Datum

Der Gemeindeschreiber, Ort, Datum



29. August 2013 (GRB 13:363)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Öffentlich aufgelegt

vom 09.08.2013 bis 29.08.2013

Vom Regierungsrat des Kanton Schwyz genehmigt am

Der Landammann, Ort, Datum

Der Staatsschreiber, Ort, Datum



5.11.2013 mit RRB Nr. 1030

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Lachen, 18. Juli 2013

Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplanperimeter: Parzelle KTN 81 im Ausmass von 3'939 m²
Parzelle KTN 82 im Ausmass von 1'889 m²
Parzelle KTN 512 im Ausmass von 5'235 m²
Gesamtfläche Parzellen KTN 81, 82, 512 = 11'063 m²

Grundeigentümerin: Kreuzstatt Immobilien AG, Poststrasse 5, 8808 Pfäffikon SZ

Gesuchstellerin: Kreuzstatt Immobilien AG, Poststrasse 5, 8808 Pfäffikon SZ

Planverfasserin: STÄHLI AG ARCHITEKTEN SIA, Zeughausstrasse 12, 8853 Lachen SZ

1 Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Wangen erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) sowie auf Art. 62 ff. des Baureglements der Gemeinde Wangen (BauR) vom 04. November 2009, die folgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan „Kreuzstrasse“.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Wangen (BauR).

Alle in der Legende zum Plan als "Verbindliche Planinhalte" bezeichneten Planelemente sowie der folgende Beilageplan sind verbindlich:

- Situation „Gestaltungsplan Kreuzstrasse“, Mst. 1:500, Dat. 18. Juli 2013

Die übrigen Planelemente des Gestaltungsplanes, das Modell Mst. 1:500, die übrigen Beilage- und Übersichtspläne zum Richtprojekt sowie die Berechnungsnachweise sind orientierend.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Die Realisierung einer ortsbaulich überzeugenden, qualitativ hochstehenden und auf die bestehende Lärmsituation (Bahnlinie) optimal reagierende Wohnüberbauung mit grosszügigen Umgebungs- und Freiräumen.
- Die haushälterische Nutzung des Bodens durch eine koordinierte Planung und verdichtete Bebauung mehrerer Parzellen als architektonische Gesamtanlage.
- Die zweckmässige und flächensparende Verkehrserschliessung des Grundstückes.

2 Bauvorschriften

Art. 4 Hauptbauten

Hauptbauten dürfen nur in den im Plan bezeichneten Baubereichen 1 und 2 erstellt werden. Ihre maximale Ausdehnung (inkl. Vorbauten und Anbauten) ist durch die Begrenzung der Baubereiche sowie die Grundmasse bestimmt. Für die einzelnen Baubereiche gelten nachstehende Bestimmungen:

	Baubereich 1	Baubereich 2
max. Ausnutzungsziffer (AZ)	0.60	
max. Anzahl Vollgeschosse	3	3
Attikageschoss ^{1) 2)}	1	1
max. Gebäudehöhe ¹⁾	10 m	10 m
max. Firsthöhe ³⁾	12 m	12 m
max. Gebäudelänge	36 m	20 m
Dachform	Flachdach	Flachdach

- 1) Attikageschosse sind in ihrer Form und Ausgestaltung mit den Hauptbaukörpern abzustimmen. Dachbrüstungen im Sinne von Art. 31 lit.b) BauR sind in Glas auszuführen.
- 2) Bei den Längsfassaden sind Dachaufbauten zulässig, deren Aussenwände bündig mit der Fassade des Hauptgebäudes erstellt werden und die entsprechende Länge nicht mehr als einen Drittel der Hauptfassadenlänge einnimmt.
- 3) Gemessen bis zur Oberkante des Dachabschlusses Attikageschoss.
Technisch bedingte Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und dergleichen dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das technisch bedingte Mass, maximal jedoch um 2.0 m, überschreiten. Sie sind möglichst zusammenzufassen und klein zu halten sowie bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- bzw. Fassadenfläche zu integrieren.
Antennen- und Satellitenschüsseln ausserhalb der Fassadenhüllen und auf Dächern sind nicht zulässig.

Art. 5 Nebenbauten

Die Überdachung der Tiefgaragenrampe darf nur in dem im Gestaltungsplan definierten Baubereich erstellt werden.

Allgemeine Nebenbauten wie z.B. Veloabstellanlagen, überdachte Kinderspielflächen etc. dürfen innerhalb der Baubereiche 1 und 2 sowie innerhalb der Freiflächen / Grünflächen erstellt werden.

Die maximale Ausdehnung der Nebenbauten ist durch die Vorschriften in Art. 32 BauR bestimmt.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung erzielt wird. Der architektonischen Ausbildung und Qualität der Fassadenstrukturen und Konstruktionen ist grosse Bedeutung beizumessen. Für die Baubereiche 1 und 2 sind einheitliche Gestaltungsgrundsätze zu beachten. Hierzu gelten folgende Anforderungen:

- Klar strukturierte und gut proportionierte Gebäudekörper und Freiräume;
- Einheitliche Gestaltung und Materialisierung für die Fassaden und Balkone;
- Optisch ausgewogenes Verhältnis zwischen geschlossenen Fassadenbereichen und Fensteröffnungen;
- Abstimmung der Attikageschosse mit den Hauptbaukörpern hinsichtlich Form und Ausgestaltung;
- Abgestimmtes Material- und Farbkonzept für die Gebäudekörper und Freiräume;

Die konkrete und detaillierte Material-, Struktur- und Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile (inkl. Fenster und Sonnenschutz) sowie die Umgebungsgestaltung und -Materialisierung bedarf der Zustimmung der Baubehörde. Die entsprechenden Gestaltungs-, Material- und Farbkonzepte für die Gebäude sowie die Umgebungspläne für die Freiraumgestaltung werden im Baugesuchverfahren eingereicht.

Art. 7 Etappierung

Das Bauvorhaben ist grundsätzlich nicht zur Ausführung in Etappen vorgesehen. Bei allfälligen Bauetappen gilt jedoch, dass die Anzahl der Parkplätze sowie die Erholungs- und Freiflächen jeweils bedarfsgerecht erstellt werden müssen.

3 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Art. 8 Gelände / Topografie

Bei der Umgebungs- und Terraingestaltung ist sicherzustellen, dass ein sanfter und fließender Übergang an die umgrenzende Umgebung gewährleistet ist.

Art. 9 Freiflächen / Grünflächen / Bepflanzung

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher Angaben zur Begrünung und Bepflanzung, zur Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen sowie zu Lage und Gestaltung der Spielflächen und der Entsorgungseinrichtungen enthält. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu erfolgen.

Die Rahmenbepflanzung entlang der Kreuzstrasse hat mit standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

Der Besucherparkplatz, die Notzufahrt, die Wege und Plätze sowie die Kinderspielflächen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen, diese müssen mit dem Material- und Farbkonzept der Überbauung abgestimmt sein. Wo dies möglich und zweckmässig ist, sind sickerfähige Materialien zu verwenden.

Art. 10 Erholungsflächen, Kinderspielplätze

Innerhalb der Frei- und Grünflächen sind Kinderspielplätze für verschiedene Altersgruppen sicherzustellen. Insgesamt haben die Spielflächen min. 20% der gesamthaft zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche zu entsprechen. Spielgeräte und Sitzgelegenheiten sind in den Frei- und Grünflächen zulässig, sie dürfen jedoch die Notzufahrten nicht behindern.

4 Erschliessung, Parkierung

Art. 11 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung hat ausschliesslich über die im Plan bezeichneten Bereiche zu erfolgen. Die Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage und zu den Besucherparkplätzen richtet sich nach den Anforderungen an die Sichtverhältnisse gemäss VSS-Norm SN 640 273. Bei der Tiefgarageneinfahrt und den Besucherparkplätzen ist auf eine gute Gestaltung und Integration in die Wohnüberbauung und in den öffentlichen Strassenraum zu achten. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind sämtliche Pflichtparkplätze in einer unterirdischen Tiefgarage anzuordnen. Dabei sind mindestens 3 Parkplätze in der Tiefgarage und 1 Parkplatz bei den Besucherparkplätzen als Behindertenparkplätze auszuweisen.

Art. 12 Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge

Velo- und Mofa-Abstellplätze sind gut zugänglich und in genügender Anzahl in Hauseingangsnähe sowie im Erdgeschoss und/oder in der Tiefgarage anzuordnen. Pro Zimmer ist mindestens 1 Abstellplatz erforderlich. Dabei sind halbe Zimmer nicht anzurechnen und Bruchstellen ab 0,5 aufzurunden.

Art. 13 Notzufahrt

Die Notzufahrt ist mit einer Breite von min. 3.50 m bzw. 4.50 m sicherzustellen und für eine Traglast von 18 t und eine Radlast von 6 t zu dimensionieren. Sie ist als Mischfläche (Fussgänger- und Fahrverkehr sowie Spielfläche) auszugestalten. In Absprache mit der Feuerwehr sind Stellflächen für Hubretter zu realisieren. Diese sind auf eine Traglast von 18 t und eine Punktlast von 16 t zu dimensionieren und im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

Art. 14 Wegführung

Zwischen den Richtungspunkten sind behindertengerechte Fuss- und Velowegverbindungen mit einer Mindestbreite von 2.00 m sicherzustellen.

5 Ver- und Entsorgung, Entwässerung, Umwelt

Art. 15 Abstellplätze für Container

Im Baugesuchverfahren ist der Gemeinde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Dabei ist auf das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Strassenraums Rücksicht zu nehmen. Für den Hauskehricht sollen handelsübliche Kehricht-Container oder falls möglich Unterflur-Container eingesetzt und an der Kreuzstrasse an zentraler Stelle angeordnet werden. Für die Grünabfälle wird eine genügende Anzahl Grüncontainer an zentraler Stelle bereitgestellt.

Art. 16 Retention und Entwässerung

Für das Dachflächenwasser sind geeignete Retentionsmassnahmen (z.B. Dachbegrünungen) vorzusehen. Das auf den Dächern und auf Hartbelägen anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit in den Grünflächen oder in Sickergruben zur Versickerung zu bringen. Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Das Regenwasser der begehbaren Terrassen soll über belebte Bodenschichten versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist es in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Versickerungsanlage für einen Teil des Oberflächenwassers der Kreuzstrasse zu realisieren.

Art. 17 Energie

Die Bebauung hat im Minergie®-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen. Pro Gebäude ist eine Heizzentrale vorzusehen, damit in Kombination mit Solaranlagen auf den einzelnen Flachdächern bessere Wirkungsgrade erzielt, Leitungsverluste gering gehalten und Traversierungen zwischen den Gebäuden vermieden werden können.

Art. 18 Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III; massgebend sind die Planungswerte. Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist in einem Lärmgutachten nachzuweisen. Dieses muss bei der Genehmigung des Gestaltungsplanes vorliegen. Die darin geforderten Lärmschutzmassnahmen sind verbindlich und müssen im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Die Materialisierung und Gestaltung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Sie ist in ihrer Gestaltung und Materialisierung in die Umgebungs- und Freiraumgestaltung zu integrieren. Sowohl bei der Lärmschutzwand als auch bei den Nordfassaden der Längsbauten im Baubereich 1 sind nach Möglichkeit auf der Seite der Schallquelle reflexionsarme Materialien zu verwenden.

6 Besonderes

Art. 19 Ausnützung

Für eine Gesamtüberbauung, welche diesem Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften, dem kantonalen Planungs- und Baugesetz sowie dem rechtsgültigen Baureglement der Gemeinde Wangen entspricht und die sich am Richtprojekt mit den entsprechenden Beilageplänen orientiert, wird eine maximale Ausnützungsziffer von 0.60 gewährt.

7 Schlussbestimmungen

Art. 20 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „Kreuzstrasse“ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.