

KANTON SCHWYZ
GEMEINDE WANGEN

GESTALTUNGSPLAN
LA PERLA 2

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke KTN 315 / Teilfläche 851

Einverständniserklärung der Grundeigentümer:

KTN 315

.....*[Signature]*.....

KTN 851

.....*[Signature]*.....

Öffentlich aufgelegt vom: 19.5.2000

bis: 19.6.2000

Vom Gemeinderat erlassen am: 13. Juli 2000 (GRB 00-288)

Die Gemeindepräsidentin:

.....*[Signature]*.....

Der Gemeindeschreiber:

.....*[Signature]*.....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 12. Dezember 2000 mit GRB Nr. 1897

Der Landammann:

.....*[Signature]*.....



Der Staatsschreiber:

.....*[Signature]*.....

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan "La Perla 2" 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

Der Gestaltungsplan La Perla 2 mit den Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt:

- a) eine hervorragend in das Quartier- und Ortsbild eingegliederte Wohnüberbauung,
- 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.

³ Das Richtprojekt besteht aus folgenden Unterlagen:

- Situationsplan	M. 1:200	Plan Nr. 80-00-00	dat. 02. Mai 2000
- Grundriss UG	M. 1:200	Plan Nr. 80-00-01	dat. 02. Mai 2000
- Grundriss EG (1. + 2. OG dito)	M. 1:200	Plan Nr. 80-00-02	dat. 02. Mai 2000
- Grundriss DG	M. 1:200	Plan Nr. 80-00-03	dat. 02. Mai 2000
- Schnitte A-A / B-B / C-C	M. 1:200	Plan Nr. 80-00-04	dat. 02. Mai 2000
- Fassade Nord-Ost Baubereich A	M. 1:200	Plan Nr. 80-00-05	dat. 02. Mai 2000
- Fassade Süd-West Baubereich A	M. 1:200	Plan Nr. 80-00-06	dat. 02. Mai 2000

Die Fassadengestaltung der Hochbaute im Baubereich C entspricht jener im Baubereich A/B.

Art. 4 Überbauungsvorschriften Baubereiche A/B bis E

¹ Die Baubereiche A/B bis E sind für folgende Nutzungen bestimmt:

Baubereiche	Nutzung
A/B	Wohnbauten gem. BauR
C	Wohnbauten gem. BauR
D	Gemeinschaftsräume gem. Art. 32 Abs.1 und Art. 58 lit. e BauR
E	Infrastrukturanlagen zur Stromgewinnung und -verteilung

² Die Baubereiche bestimmen die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten. Überschreitungen sind, mit Ausnahme der Vorbauten, nicht zulässig.

³ Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG dürfen 1.5 m über die Baubereiche hinausragen.

⁴ Innerhalb des ganzen Gestaltungsplangebietes sind Ausnützungsverlagerungen zulässig.

Art. 5 Mantellinie Tiefgarage

Die Mantellinie Tiefgarage bestimmt die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgarage. Überschreitungen sind nicht zulässig.

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 Bruggholzstrasse zu erfolgen.

² Die Ein- und Ausfahrt zum Gestaltungsplangebiet sowie die Zufahrten zu den Nachbargrundstücken sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu verwirklichen.

Art. 8 Parkierung

¹ Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind insgesamt 49 Ein- und Abstellplätze (davon mindestens 31 überdeckt) zu verwirklichen bzw. in den Baubewilligungsgesuchen nachzuweisen.

² Die Realisierung der Ein- und Abstellplätze hat mit den einzelnen Bauetappen zu erfolgen.

Art. 9 Gewässerabstand

Betreffend Gewässerabstand gilt folgendes:

- Die Überlagerung des eingedolten Mühlebachs durch die Südostecke des Baubereiches A/B ist zulässig;
- die neue Trafostation (Ersatz für das Gebäude Versicherungsnummer 1048) darf direkt an das best. Turbinenhaus, Versicherungsnummer 1049, gebaut werden;
- zwischen dem eingedolten Mühlebach und der Mantellinie Tiefgarage muss ein Mindestabstand von 1.0 m gewahrt werden.

Art. 10 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, Kinderspielflächen, Verkehrsflächen, Ein- und Abstellplätzen sowie zur Geländemodellierung, Rahmenbepflanzung und zum Entsorgungsplatz enthalten.

² Die Freiflächen sind zu modellieren, zu begrünen und zu bepflanzen. Anlagen wie, Aussentreppen, Kinderspielflächen, Fusswege und der Entsorgungsplatz sind in den Freiflächen zulässig.

³ Die Fusswege und Kinderspielflächen sowie die offenen Abstellplätze (Parkplätze) sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Diese müssen mit dem Material- und Farbkonzept der Überbauung übereinstimmen (vgl. dazu Art. 6 Abs. 2 dieser SBV).

Art. 11 Kinderspielflächen und Gemeinschaftsräume

¹ Die Kinderspielflächen sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Standorten zu verwirklichen.

² Für das Gestaltungsplangebiet sind Kinderspielflächen von mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossflächen nachzuweisen. Von der Verkehrsfläche zwischen dem Wendeplatz und dem Baubereich A/B im nordwestlichen Bereich des Gestaltungsplan-Gebietes gelten 100% als Kinderspielfläche mit Hartbelag.

³ Mindestens 20% der Kinderspielflächen müssen in natürlich belichteten bzw. überdeckten Gemeinschaftsräumen liegen.

⁴ Die Realisierung der Kinderspielflächen hat mit den einzelnen Bauetappen zu erfolgen.

Art. 12 Richtungspunkte Fussweg

Zwischen den Richtungspunkten sind Fusswege von mind. 1.50 m Breite sicherzustellen.

Art. 13 Entsorgungsplatz

Der Entsorgungsplatz (Containerabstellplatz) ist an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu errichten. Dessen genaue Lage und Abmessung ist gemäss Art. 9 Abs. 1 dieser SBV in den Umgebungsplänen der entsprechenden Baubewilligungsgesuche darzustellen.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „La Perla 2“, inklusiv Sonderbauvorschriften (SBV), tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.