

Kanton Schwyz

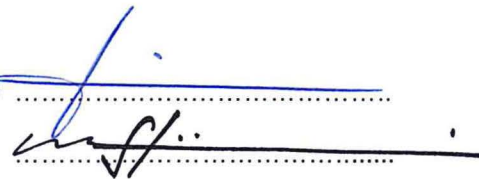
Gemeinde Wangen

Gestaltungsplan „Migelpweg“ Wangen SZ, Änderung (Ergänzung)**Sonderbauvorschriften**

Gesuchstellerin

Migelpweg AG, Zeughausstrasse 12, 8853 Lachen SZ

12.12.2016



Grundeigentümer KTN 1602

Arnold Schnellmann-Eyng, Büelgasse 7, 8855 Wangen SZ

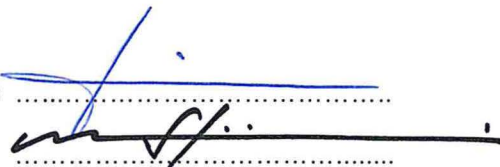
12.12.2016



Grundeigentümerin KTN 762

Migelpweg AG, Zeughausstrasse 12, 8853 Lachen SZ

12.12.2016



Planverfasserin

STÄHLI AG ARCHITEKTEN SIA,
Zeughausstrasse 12, 8853 Lachen SZ

12.12.2016



Vom Gemeinderat erlassen am

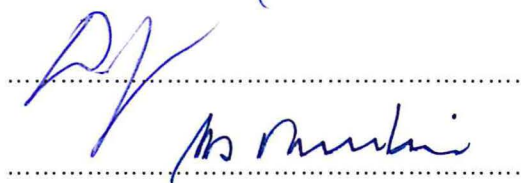
Der Gemeindepräsident, Ort, Datum

Der Gemeindeschreiber, Ort, Datum



- 9. MRZ. 2017

(GRB 17-107)



Öffentlich aufgelegt

vom 16. DEZ. 2016

bis - 5. JAN. 2017

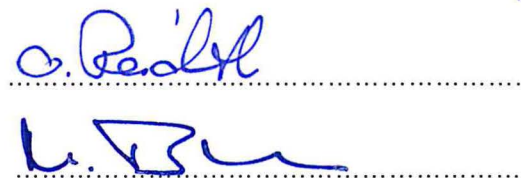
Vom Regierungsrat des Kanton Schwyz genehmigt am

Der Landammann, Ort, Datum

Der Staatsschreiber, Ort, Datum



16.5.2017 mit GRB Nr. 364/2017



Lachen, 06. Dezember 2016

Gestaltungsplan „Migelweg“ Wangen SZ

Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplanperimeter: Parzelle KTN 1602 und KTN 762 im Ausmass von 8'336 m²
Grundeigentümer: Arnold Schnellmann-Eyng, Büelgasse 7, 8855 Wangen SZ (KTN 1602)
Migelweg AG, Zeughausstrasse 12, 8853 Lachen SZ (KTN 762)
Gesuchstellerin: Migelweg AG, Zeughausstrasse 12, 8853 Lachen 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 01. Juli 2014, die folgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan „Migelweg“.

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).

Als verbindliche Bestandteile gelten:

- Gestaltungsplan Änderung (Ergänzung) „Migelweg“ Wangen SZ, Situation Mst. 1:500, Revisionsdatum 06.12. 2016
- Sonderbauvorschriften, Dat. 06.12. 2016

Als richtungsweisende Bestandteile gelten:

- Richtprojekt, Mst. 1:200 / 1:350 / 1:400, Dat. 06.12. 2016
- Erläuterungsbericht, Dat. 06.12. 2016

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

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

2 Bauvorschriften

Art. 4 Hauptbauten

1 Hauptbauten dürfen nur in den im Plan bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Ihre maximale Ausdehnung ist durch die Begrenzung der Baubereiche sowie die Grundmasse bestimmt. Für die Baubereiche gelten nachstehende Bestimmungen:

Ausnützungsziffer (AZ)	0.60
Anzahl Vollgeschosse	3
Gebäudehöhe	10 m
Firsthöhe	12 m
Gebäudelänge	31 m
Dachform	Flachdach

- .2 Sitzplätze, Balkone und Vordächer dürfen die Baubereiche überragen. Soweit derartige Vorbauten innerhalb des ordentlichen Grenzabstands zu Drittgrundstücken geplant sind, dürfen diese die Baubereiche gemäss § 59 Abs. 2 PBG maximal 1.5 m überragen.
- .3 Die Attikageschosse haben auf ihrer Südseite Rücksprünge von der jeweiligen südlichen Hauptfassade aufzuweisen, sodass auf der Längsseite jeweils durchlaufende Terrassen entstehen. Die im Richtprojekt enthaltenen Massvorgaben für die jeweiligen Rücksprünge dürfen um höchstens 5% unterschritten werden. Die Attikageschosse sind bezüglich Materialisierung und Farbgebung mit den Hauptbaukörpern abzustimmen;
- .4 Die Ausgestaltung der Balkongeländer hat unter Berücksichtigung der optischen Durchlässigkeit so zu erfolgen, dass die abgesetzte Gliederung der Gebäudekörper gewahrt bleibt. Die Dachbrüstungen in den Attikageschossen sind in Glas auszuführen;
- .5 Technisch bedingte Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge 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 mit der Dach- bzw. Fassadengestaltung abzustimmen. Liftaufbauten, welche die Flachdächer überragen, sind nicht zulässig und müssen in die Gebäudevolumen integriert werden.
- .6 Thermische Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sowie Photovoltaikanlagen auf Flachdächern müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zur Fassade aufweisen und dürfen eine maximale Höhe von höchstens 1.0 m, ab Dachrand gemessen, nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen diese Anlagen eine 45° Profillinie, ausgehend vom Dachrand, nicht überschreiten. Bei grossen Kollektoranlagen mit mehreren Modul-Feldern sind diese mit einer gleichen Neigung und Ausrichtung zu montieren. Die Modulfelder sind zudem parallel zum Dachrand zu montieren;
- .7 Antennen- und Satellitenschüsseln ausserhalb der Fassadenhüllen und auf Dächern sind nicht zulässig;
- .8 Windschutzverglasungen bei Balkonen, Sitzplätzen und Vordächern Attika sind nur im Bereich der Überdeckung und nur dort möglich, wo dies im massgebenden Richtprojekt vorgegeben ist;

Art. 5 Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung erzielt wird. Dabei ist das Richtprojekt massgebend. Der architektonischen Ausbildung und Qualität der Fassadenstrukturen und Konstruktionen ist grosse Bedeutung beizumessen. Für die Baubereiche gelten einheitliche Gestaltungsgrundsätze mit folgenden Anforderungen:

- Gebäudekörper, welche mit klar abgesetzter und gut proportionierter Gliederung strukturiert sind und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen geschlossenen Fassadenbereichen und Fensteröffnungen aufweisen;
- Ausgestaltung der Balkone und ein abgestimmtes Material- und Farbkonzept, welche die Gliederung und Strukturierung der Gebäudehülle unterstützen;
- Differenziert gestaltete und durchlässige Gebäude-Zwischenräume;
- Attikageschosse, die gegenüber der entsprechenden südseitigen Längsfassade auf der ganzen Länge deutlich zurückversetzt und mit den Hauptbaukörpern bezüglich Materialisierung und Farbgebung abgestimmt sind.

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 der Umgebungsplan für die Freiraumgestaltung sind im Baugesuchverfahren auszuweisen.

Art. 6 Etappierung

Die Realisierung des Bauvorhabens kann in Etappen erfolgen. Dabei gilt, dass die Anzahl der Parkplätze sowie die Erholungs- und Freiflächen jeweils bedarfsgerecht erstellt bzw. auf die tatsächlich realisierten Wohneinheiten abgestimmt werden müssen.

3 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung**Art. 7 Gelände / Topografie**

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

Art. 8 Freiflächen / Grünflächen / Bepflanzung

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher eine sorgfältige Organisation der privaten, halbprivaten und allgemeinen Aussenräume aufzeigt, Angaben zur Begrünung und Bepflanzung, zur Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen sowie zu Lage und Gestaltung der Spielflächen und der Entsorgungseinrichtungen enthält. Im Aussenraum sollen verschiedene Möglichkeiten und Ausstattungen für die Nutzungsansprüche aller Altersgruppen angeboten werden. Dabei ist das Richtprojekt massgebend.

Die Besucherparkplätze, die Wege und Plätze sowie die Kinderspielflächen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen und mit dem Material- und Farbkonzept der Überbauung abzustimmen. Wo dies möglich und zweckmässig ist, sind sickerfähige Materialien zu verwenden. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Mit einzelnen Hochstammbäumen zwischen den Häusern soll die Gliederung der Überbauung und die Staffelung der Gebäude in dieser Hanglage unterstützt und aufgelockert werden.

Art. 9 Erholungsflächen, Kinderspielplätze, Gemeinschaftsräume

Innerhalb der Frei- und Grünflächen sind Kinderspielplätze mit Spielgeräten für verschiedene Altersgruppen sowie Sitzgelegenheiten sicherzustellen. Insgesamt haben die Spielflächen mindestens 30% der gesamthaft zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche zu entsprechen.

Die in den Gebäuden einzugliedernden Gemeinschaftsräume sind so zu konzipieren, dass sie mit Tageslicht belichtet werden können und Sichtbezüge zum Aussenraum aufweisen. Zudem sollen die Gemeinschaftsräume der Gebäude A, B, C, D und F zusätzlich über direkte Zugänge zu separaten, gestalteten Freiraumbereichen verfügen.

4 Erschliessung, Parkierung**Art. 10 Verkehrserschliessung und Parkierung**

Die Verkehrserschliessung hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan 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 von Haus E sind sämtliche Pflichtparkplätze in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Dabei sind mindestens 5 Parkplätze in der Tiefgarage und 2 Parkplätze bei den Besucherparkplätzen als Behindertenparkplätze auszuweisen.

Art. 11 Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge

Velo- bzw. Mofa-Abstellplätze sind gut zugänglich und in genügender Anzahl auf dem Geschossniveau der Tiefgarage anzuordnen. Pro Zimmer ist mindestens 1 Velo- bzw. Mofa-Abstellplatz erforderlich. Dabei sind halbe Zimmer nicht anzurechnen und Bruchstellen ab 0,5 aufzurunden.

Art. 12 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.

5 Ver- und Entsorgung, Entwässerung, Umwelt**Art. 13 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 am Migelweg an zentraler Stelle angeordnet werden. Für die Grünabfälle ist eine genügende Anzahl Grüncontainer an zentraler Stelle bereitzustellen.

Art. 14 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 öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Art. 15 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. 16 Lärmschutz

Bezüglich Lärmbelastung befindet sich die geplante Überbauung in der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte wird im Lärmschutznachweis (Beilage zum Richtprojekt) aufgezeigt. Mit der Konzeption der Wohnüberbauung werden die Anforderungen der kantonalen Bewilligungspraxis sowie der eidgenössischen Lärmschutzverordnung erfüllt. Bei den Häusern A-D und F sind die Terrassen-Brüstungen geschlossen auszuführen und die Deckenuntersichten in den Balkonen mit absorbierenden Materialien zu verkleiden.

6 Besonderes**Art. 17 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. 18 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan „Migelweg“, Änderung (Ergänzung), tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.