

Gestaltungsplan Nuolen See

Sonderbauvorschriften (SBV)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke KTN 318, 357, 363, 365, 367, 368, 369, 514 und 1451

Einverständniserklärung der Grundeigentümer:

KTN 318, KTN 365 KTN 363 KTN 1451 KTN 323

357, 367,

368, 369

und 514

P. Kibag
(KIBAG AG)

W. Schürmann
(Kies AG
Bollenberg)

W. Kälin
(Walter Kälin)

A. und M. Bürgi
(A. und M. Bürgi-
Kälin)

Pol. Gemeinde Wangen
(Pol. Gemeinde
Wangen)

Öffentlich aufgelegt vom: 21. Mai 2004 bis: 21. Juni 2004

Vom Gemeinderat erlassen am: 25. September 2008 (GRB 08-483)

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 15. Juni 2011
mit RRB Nr. 610

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

A. Huppmann



M. B.

REV. 15. OKTOBER 2004

R2020SBV011

Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Wangen erlässt, gestützt auf §§ 24, 30 und 31 Planungs- und Baugesetz Kanton Schwyz vom 14. Mai 1987 sowie Art. 6 und 56 Baureglement Gemeinde Wangen vom 29.08.1991 mit Ergänzungen vom 04.12.1994 und 12.03.2000 die nachfolgenden Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Nuolen See, Ortsteil Nuolen, Gemeinde Wangen.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Nuolen See, M. 1:500, Plan Nr. 2020-001, dat. 28.01.2003, Dok. Nr. 2.1 schwarz umgrenzte Gebiet.

² Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und des rechtsgültigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Wangen.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan Nuolen See mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften bezweckt:

- die Gewährleistung einer sich gut in die Umgebung einpassenden Überbauung mittels Bebauungsmuster;
- die gestalterische und ökologische Aufwertung des Seeufers;
- die qualitativ ansprechende Aussenraumgestaltung;
- die Sicherung des Seeuferweges und damit die Zugänglichkeit des Seeufers;
- die zweckmässige und flächensparende Verkehrserschliessung und Parkierungsorganisation sowie die Regelung der Ver- und Entsorgung.

Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Als verbindliche Planungsmittel gelten:

- Gestaltungsplan, Situation M. 1:500, Plan Nr. 2020-001, rev. 28.01.2003, Dok. Nr. 2.1
- Gestaltungsplan, Schnitte A1 – A10 M. 1:500, Plan Nr. 2020-003, dat. 20.09.02, Dok. Nr. 2.2
- Gestaltungsplan, Detailschnitte Ufer M 1:200, Plan Nr. 2020-004, rev. 28.01.2003, Dok. Nr. 2.3
- Sonderbauvorschriften (SBV), rev. 28.01.2003, Dok. Nr. 2.4

² Alle in der Legende zum Gestaltungsplan unter „verbindlicher Planinhalt“ aufgeführten Planelemente sind verbindlich.

³ Die in der Legende zum Gestaltungsplan unter „orientierender Planinhalt“ aufgeführten Planelemente sind wegleitend.

⁴ Die für die einzelnen Baubereiche A bis V festgelegten Bebauungsmuster Typ 0 bis Typ 9 bzw. die Regelbauweise sind verbindlich. Das Richtprojekt ist für die Bebauung wegleitend. Es besteht aus den folgenden orientierenden Plänen von Waerber/Dickenmann GmbH, Architekten BSA/SIA, Bahnhofplatz 10, 8853 Lachen:

▪ Situation	Plan Nr. 0006-1.110	M. 1:500	rev. 28.01.03
▪ Schnitte 1A bis 10A	Plan Nr. 0006-1.120	M. 1:500	rev. 28.01.03
▪ Grundrisse Typ 1	Plan Nr. 0006-1.211	M. 1:200	rev. 28.01.03
▪ Grundrisse Typ 4	Plan Nr. 0006-1.241	M. 1:200	rev. 20.09.02
▪ Grundrisse Typ 7	Plan Nr. 0006-1.271	M. 1:200	rev. 28.01.03
▪ Schnitt/Fassaden Typ 1	Plan Nr. 0006-1.212	M. 1:200	rev. 28.01.03
▪ Schnitt/Fassaden Typ 4	Plan Nr. 0006-1.242	M. 1:200	rev. 20.09.02
▪ Schnitt/Fassaden Typ 7	Plan Nr. 0006-1.272	M. 1:200	rev. 28.01.03

Art. 5 Ausnützung

¹ Für das Gestaltungsplangebiet gilt eine maximale Ausnützung von 0.4.

² Die anrechenbare Bruttogeschossfläche für die einzelnen Baubereiche ergibt sich aus der Tabelle im Anhang dieser SBV.

³ Die Verlagerung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche innerhalb des Gestaltungsplangebietes bzw. zwischen den Baubereichen ist zulässig.

Art. 6 Überbauungsvorschriften Baubereiche Hauptbauten und Nebengebäude

¹ Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung sowie die Standorte der Haupt- und Nebengebäude sind durch die Baubereiche bestimmt.

² Als Hauptbauten innerhalb der Baubereiche sind nur die zehn Bebauungsmuster (Typ 0 bis Typ 9) im Anhang dieser SBV zulässig, wobei eine Unterschreitung der Gebäudegrundfläche und des Volumens der Bebauungsmuster möglich ist. Zusätzlich ist in den Baubereichen A, E, F, U und V die Regelbauweise zulässig. Für Nebengebäude gilt diese Einschränkung nicht, d.h. die in den Bebauungsmustern enthaltenen Nebengebäude haben orientierenden Charakter.

³ Die max. Geschosshöhe beträgt zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss.

⁴ Die Unterkellerung der Bauten innerhalb der Baubereiche (Haupt- und Nebengebäude) ist zulässig.

⁵ Bei zwei Hauptbauten innerhalb eines Baubereiches ist zwischen den beiden Hauptbauten ein minimaler Grenzabstand von 5 Metern bzw. ein minimaler Gebäudeabstand von 10 Metern zu wahren.

⁶ Die Baubereiche bestimmen die maximale horizontale Ausdehnung, wobei eine maximale Gebäudelänge von 45 m und eine maximale Gebäudetiefe von 15 m nicht überschritten werden darf. Zudem müssen Bauten spätestens ab 30 m Gebäudelänge im Ober- und Dachgeschoss einen horizontalen Versatz, in der Regel mindestens 7.0 m, aufweisen.

⁷ Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG bzw. Art. 31 lit. a Abs. 4 BauR dürfen maximal 1.5 m über den Baubereich hinausragen, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

⁸ Die Endgestaltung gilt im Sinne von § 60 PBG als gewachsener Boden für die jeweiligen Baubereiche für die Bemessung der Gebäude- und Firsthöhen. Innerhalb der Gebäudegrundfläche darf OK-Fussboden EG bis +/- 50 cm von der Endgestaltung abweichen.

⁹ Zulässig sind nur Flachdächer, wobei auf den Dächern der Attikageschosse eine extensive Begrünung erwünscht ist. Bei Regelbauweise ist die Dachgestaltung gemäss Art. 11 BauR zulässig.

¹⁰ Die Fläche des Attikageschosses darf nicht mehr als 2/3 des darunterliegenden Geschosses (Referenzgeschoss) betragen und zwar auch dann, wenn die Gebäudegrundfläche des gewählten Bebauungsmusters verkleinert wird.

¹¹ Die Tabelle im Anhang enthält für die einzelnen Baubereiche die anrechenbare Bruttogeschossfläche in Quadratmetern und die zulässigen Bebauungsmuster sowie die Angabe, wo Regelbauweise möglich ist.

Art. 7 Baubereich Rastplatz

¹ Im Baubereich Rastplatz sind Sitzgelegenheiten für Fussgänger und Schifffahrtsgäste zulässig.

² Der Rastplatz ist öffentlich.

Art. 8 Bereich Yachthafen

Der Bereich Yachthafen ist für die Verwirklichung von 40 Bootsplätzen bestimmt.

Art. 9 Verkehrs- / Parkierungsfläche

In der Verkehrs- / Parkierungsfläche sind befestigte Flächen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sowie je eine Ein- und Ausfahrt zu den jeweiligen Baubereichen zulässig. Der Zugang zu den Verkehrs- / Parkierungsflächen darf nicht via Trottoir, sondern nur über die Ein- und Ausfahrt erfolgen.

Art. 10 Freifläche

In den Freiflächen sind Garten- und Parkanlagen (inkl. Schwimmbecken) sowie Wege und Aussentreppenanlagen zulässig, wobei die Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten sind.

Art. 11 Grünfläche

Im Bereich der Grünflächen sind Garten- und Spielanlagen wie Gartenhäuschen, Pergolen, Sitzplätze, Spielanlagen und dergleichen zulässig. Im Weiteren gelten die Bestimmungen über Nebenbauten (§ 61 PBG).

Art. 12 Architektonische Gestaltung

¹ Die Überbauung Nuolen See ist in einer ansprechenden Formsprache zu verwirklichen.

² Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Material-, Struktur- und Farbwahl gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

³ Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Material-, Struktur- und Farbkonzept der aussen sichtbaren Bauteile einzureichen.

Art. 13 Parkierung

Die Zahl der Abstellplätze hat den Richtlinien von Art. 20 BauR zu entsprechen, wobei pro Wohneinheit max. drei Abstellplätze zu erstellen sind. 50 % der Abstellplätze dürfen hintereinander liegen. 60% der Abstellplätze des Pflichtbedarfes sind zu überdecken bzw. in geeigneten Räumen zu verwirklichen.

Art. 14 Aussenraumgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist so auszuführen, dass ein ansprechender Aussenraum entsteht.

² Die verbindlichen Höhenkoten (Terrainhöhe, Seeuferweg, Stege, Ufergestaltung) sind im Gestaltungsplan Nuolen See in m ü. M. dargestellt.

³ Nachträgliche Geländemodellierungen für die Gartengestaltung dürfen die EG-Koten um max. 50 cm übersteigen.

⁴ Die Fusswege sind mit einem Belag auszuführen, der der Begehbarkeit und Befahrbarkeit (z.B. Kinderwagen) sowie dem Unterhalt Rechnung trägt.

Art. 15 Flachwasserzone und Ufer

¹ Die Flachwasserzonen mit Röhricht sind im Gestaltungsplan festgelegt. Sie liegen innerhalb des dortigen Gebietes „Abtrag Flachwasserzone“ oder in dessen unmittelbarer Nähe.

² Die neuen Ufer werden unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit (Testufer) so gestaltet, dass gebietstypische Uferpflanzen, Wasserpflanzen und Wassertiere gefördert werden.

Art. 16 Gewässer

¹ Bauten und Anlagen wie Bootsstege, Badeflosse und Bojen im Seebereich sind ausserhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Orten unzulässig.

² Vorbehalten sind in jedem Fall Beschränkungen der Schifffahrt gestützt auf die Binnenschifffahrtsverordnung, insbesondere für den Freizeitschiffsverkehr zwischen den beiden Fussgängerstegen West und Ost.

Art. 17 Hochwasserschutzmassnahmen

Die allenfalls erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 18 Ver- und Entsorgung sowie Bachoffenlegung

¹ Für die Linienführung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Werkleitungen) ist ein Erschliessungskorridor entlang der Seestrasse vorgesehen. Dieser ist im Plan 2020-002 vom 20.09.2002, M. 1:2'000 dargestellt.

² Die Standorte der Entsorgungsplätze sind im Gestaltungsplan als Hinweis enthalten. Deren genaue Lage, Grösse und Abmessung ist in den entsprechenden Baubewilligungsgesuchen nachzuweisen.

³ Im Bereich der Grünfläche zwischen den Baubereichen E und F ist ein Streifen von 90 cm Breite zur Verlegung der Werkleitungen zwischen den im Gestaltungsplan markierten Richtungspunkten freizuhalten. Die Grundeigentümer verlegen die Werkleitungen zwischen den Richtungspunkten frei nach ihren Bedürfnissen und den anerkannten Regeln der Technik.

⁴ Die Ausführungsprojekte für die Bachoffenlegungen zwischen den Baubereichen R und S sowie nördlich der Baubereiche M und N bis zum Seeufer sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die genannten Baubereiche zur Genehmigung einzureichen.

Art. 19 Perimeter Folgenutzung, Etappierung, Zeitprogramm

¹ Die Festlegungen für die Gestaltungsplanfläche innerhalb des „Perimeter Folgenutzung“ treten gemäss Art. 46bis Abs. 3 BauR erst in Kraft, wenn dort die Kiesaufbereitung beendet und die Folgenutzung W2 NS vom Gemeinderat verfügt worden ist.

² Die Überbauung erfolgt in zwei Etappen, d.h. Ost / West (1. Etappe) und Mitte (2. Etappe), sobald die dazu erforderlichen Voraussetzungen (wie Rechtskraft Folgenutzung, Erschliessung und Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte) erfüllt sind.

³ Die Seeschüttungen haben auf die Schonzeiten (Laichzeiten) der Fische und auf die vorhandenen Muscheln Rücksicht zu nehmen.

Art. 20 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Nuolen See, inkl. Sonderbauvorschriften (SBV), tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

Anhang:

- Tabelle „anrechenbare Bruttogeschossfläche und zulässige Bebauungsmuster pro Baubereich“
- Pläne „Bebauungsmuster Typ 0 bis Typ 9“

Tabelle „anrechenbare Bruttogeschossfläche und zulässige Bebauungsmuster pro Baubereich“

Baubereich	anr. BGF (0.4) m ²	Zulässige Bebauungsmuster											
		Regel- bauweise	Typ 0	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4	Typ 5	Typ 6	Typ 7	Typ 8	Typ 9	
A	1348	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
B	906			X	X	X	X	X	X	X	X		
C	948			X	X		X	X	X	X	X		
D	968			X	X		X	X	X	X	X		
E	1160	X		X	X		X	X	X	X	X	X	
F	1168	X		X	X		X	X	X	X	X		
G	1010			X	X	X	X	X	X	X	X		
H	986			X	X	X	X	X	X	X	X		
J	994			X	X	X	X	X	X	X	X		
K	1008			X	X	X	X	X	X	X	X		
L	930			X	X	X	X	X	X	X	X		
M	1247			X	X	X	X	X	X	X	X		
N	1193			X	X	X	X	X	X	X	X		
O	744			X						X	X		
P	797			X						X	X		
Q	708			X						X	X		
R	808			X						X	X		
S	673			X						X	X		
T	798			X						X	X		
U	1044	X		X						X	X	X	
V	916	X		X						X	X		
Total	20'354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Legende: BGF = Bruttogeschossfläche