

PROPERTY | ONE

GESTALTUNGSPLAN „RIVARAMA“, OCHSENBODEN, 8855 WANGEN SZ

Revidiert, 04.07.2014

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ZÜRICH DEN : 4.9.14

DER GRUNDEIGENTÜMER : iv. Z. Ober
KTN 1662-1672, 1674, 1675, 1677, 1708 Rosa Bruhin - Mächler

DER GRUNDEIGENTÜMER : iv. Z. Ober
KTN 1598, 1673 Rosa Bruhin - Mächler

DIE MITEIGENTÜMER : iv. Z. Ober

DER PROJEKTVERFASSER : J. S. S. S.

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM : 19.09.2014... BIS : 09.10.2014.

VOM GEMEINDERAT ERLASSEN AM

DER GEMEINDEPRÄSIDENT

DER GEMEINDESCHREIBER



23.10.2014
(GRB 14-434)

M. Bruhin
Ms Bruhin

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ GENEHMIGT AM

DER LANDAMMANN

DER STAATSSCHREIBER

13.11.2015
mit REG Nr. 34

J. S. S. S.



Art. 1	Rechtsgrundlage	Der Gemeinderat erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 6 und 62 ff des Baureglementes Wangen (BauR) den Gestaltungsplan „Rivarama“.
Art. 2	Geltungsbereich	<p>¹Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz umgrenzte Gebiet.</p> <p>²Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes (BauR) der Gemeinde Wangen, respektive das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).</p>
Art. 3	Zweck	<p>¹Die Sonderbauvorschriften bezwecken:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Eine architektonisch hochwertige und zeitgemässe Überbauung, welche den lokalen Gegebenheiten sowie dem Gelände angepasst ist; b) Einheitliche Gestaltung und Erscheinung der Bauten und der Umgebung; c) Gute Anpassung an die bestehende Umgebung. d) Grosszügige Erholungsflächen; e) Durchgrünung des Gestaltungsplan - Areals.
Art. 4	Planinhalt, Verbindlichkeit	<p>¹Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsplan (Situation) MST. 1:500; dat. 19.12.2011, Revision 04.07.2014 • Sonderbauvorschriften; dat.19.12.2011, Revision 04.07.2014 • Erläuterungsbericht • Richtprojekt + Umgebung MST. 1:500; dat. 19.12.2011 (Situation / Schnitte / Ansicht) <p>²Soweit nicht anders geregelt, wird eindeutig unterschieden zwischen „verbindlichen“ (Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften) und „orientierenden“ Planungsmitteln (Erläuterungsbericht, Richtprojekt + Umgebung). Im Gestaltungsplan wird zudem zwischen „verbindlichen“ (Festlegungen) und „orientierenden“ (Hinweise) Planinhalten unterschieden.</p>
Art. 5	Nutzungsweisen	<p>¹Das Planungsareal teilt sich wie folgt in sechs Baubereiche auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> Baubereich 1-5 Einfamilienhäuser Doppeleinfamilienhäuser Zweifamilienhäuser Baubereich 6 Gemeinschaftsräume

Art. 6 Baufelder
 und Bereiche

¹Die Baufelder bestimmen den jeweils zulässigen Spielraum zur Anordnung der Baukörper. Für die Abmessungen der Baukörper gelten die Regelbauvorschriften der Zone W2O. Die Gebäudeabstände müssen mindestens 14 Meter und die Strassenabstände mindestens 4 Meter betragen. Innerhalb des Plangebiets, d.h. gestaltungsplanintern kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

²Für Nebenbauten, Unterstände und Gartenpavillons gelten die Artikel gemäss BauR Art. 32 Abs. 1 respektive PBG §61 Abs. 1.

³In den Grenzabstandsbereichen zur Perimetergrenze sind unterirdische Bauten zulässig. Diese müssen jedoch vollständig unterhalb des gewachsenen Terrains zu liegen kommen.

⁴In Hanglagen mit mehr als 15 % Gefälle dürfen Garagenbauten auf der Talseite von Verkehrserschliessungen des Gestaltungsplans den Gebäudeabstand gemäss Absatz 1 unterschreiten, wenn

- durch spezifische Massnahmen die durchgrünte Erscheinung des Quartiers sichergestellt ist;
- das Garagengebäude in Länge und Tiefe das Mass von 7 m nicht überschreitet; die Höhe des Gebäudes auf der Talseite nicht mehr als 2,8 m über das Strassenniveau ragt (gemessen jeweils senkrecht zur Strassenachse);
- das Dach Richtung Vorplatz flach bleibt oder nur zurückhaltend ansteigt und in der strassenseitigen Fassade eine maximale Höhe von 3,5 m über Strassenniveau einhält (in Abweichung von Art. 9 Abs. 4 SBV);
- das gestaltete Terrain in der Talfassade mindestens beim gewachsenen Terrain oder höher liegt;
- der Raum unter dem Garagenboden höchstens als Unterstand oder Abstellraum (Keller) genutzt wird, nicht aber für anrechenbare Nutzungen oder als Bastelraum.

⁵Der Grenzabstandsbereich soll in der Ansicht von ausserhalb des Perimeters als grüner Raum mit Grasflächen, Kraut- und Staudenflächen sowie mit Hecken, Büschen und Bäumen erscheinen. Niveauunterschiede sind im Wesentlichen mit Böschungen auszubilden. Nicht begrünete Arealfächen dürfen den Bereich nicht dominieren; solche Flächen sind mit durchlässigen Plattenbelägen oder chaussiert zu gestalten. Bei guter Umsetzung der vorstehenden Vorgaben können auch Teile von Pools in diesen Grenzabstandsbereich ragen, sofern diese das gewachsene Terrain nicht überragen und gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Umgelände mit hochwachsenden Gehölzen (insbesondere einheimische Sträuchern) kaschiert werden. Die Massnahmen zur Durchgrünung sind als verbindliche Anlageteile im Baugesuch auszuweisen.

⁶Die Grenze der Gewässerraumzone verläuft im Abstand 5.5m zur Parzellengrenze. Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums sind nur im Rahmen von Art. 41c GSchV möglich. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Der Graben muss ein minimales Fassungsvermögen aufweisen (Angaben Tiefbauamt Wangen) und ist natürlich zu gestalten. Im Bereich des Grabens soll eine heckenartige Gestaltung, mit einheimischen Gewächsen zum Ausdruck kommen. Der Unterhalt des Gewässers hat die jeweilige Eigentümerschaft zu gewährleisten.

Art. 7 Verkehrserschliessung

¹Die interne Verkehrserschliessung ist aus dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

²Die Zufahrt erfolgt über die neu geplante Gemeindestrasse „Seeblick“, welche in die Seestrasse einmündet.

³Die interne Strassenführung muss eine Erschliessungsmöglichkeit zur benachbarten Parzelle KTN 352 gewährleisten.

Art. 8 Allgemeine Erschliessung

¹Die Fusswege sind aus dem GP zu entnehmen und als richtungsweisend zu betrachten. Die Breite der Fusswege muss ein Minimum von 1.50 Meter aufweisen. Spätere Abweichungen in Bezug auf die Position sind grundsätzlich zulässig.

Art. 9 Gestaltung

¹Die Neubauten haben sich gut in das gegebene Landschaftsbild einzufügen. Das Richtprojekt ist wegleitend, d.h. richtungsweisend.

²Für Stützmauern ist ab dem gewachsenen bzw. tiefer gelegten Terrain, eine Höhe von maximal 2.00 Meter einzuhalten. Grössere Höhen sind durch Bermen zu gliedern.

³Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

⁴Steildächer müssen als minimal geneigte Walmdächer ausgebildet werden.

⁵Eine hohe Einheitlichkeit wird vorgeschrieben, wodurch die Gebäude in ähnlichem Material zu gestalten sind. Die Auswahl der Fassadenmaterialien ist nicht verbindlich. Sie sollen als Orientierung gelten.

Im Zusammenhang mit den Bauprojekten ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.

⁶Für die Umgebung muss eine intensive Begrünung angelegt werden.

Art. 10 Abstellplätze für Container

¹Es muss eine allgemeine Sammelstelle für Kehricht und Grünabfälle erstellt werden.

- Art. 11 Umgebungsgestaltung
- ¹Freiflächen sind alle unbebauten Flächen. Diese sind zu modellieren, zu begrünen und zu bepflanzen. Bauten und Anlagen wie Zufahrten, Vorplätze, Fusswege, Stützmauern, Aussentreppenanlagen sowie notwendige Entsorgungseinrichtungen sind darin zulässig. In den Grünzäsur-Bereichen gilt ein allgemeines Bauverbot.
- ²Stützmauern sind zu mindestens 50% durch vorgestellte Bepflanzung oder durch Kletterpflanzen zu kaschieren.
- ³Die Erholungs -und Spielflächen müssen mindestens 1'227 m² aufweisen.
- ⁴Die Gemeinschaftsräume müssen mindestens 245.50 m² BGF aufweisen.
- ⁵Die Umgebungsgestaltung beinhaltet einheimische Bäume, Sträucher und Hecken. Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzenarten, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste von Info Flora, ist im gesamten Gestaltungsplangebiet untersagt.
- Art. 12 Thermische Energie im Hochbau
- Die Bebauung hat im Minergie®-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.
- Art. 13 Inkrafttreten des Gestaltungsplanes
- Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kt. Schwyz in Kraft.

Property One Partners AG

19.12.2011 / MLa (Simmengroup)
04.07.2014 / MEg (Revision)