

Genehmigungsexemplar

Gestaltungsplan Sagiareal

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 11.02.2005 bis 14.03.2005

Vom Gemeinderat erlassen am 14.04.2005 (GRB 05-173)

Die Gemeindepräsidentin

Kristi Barmet

Der Gemeindeschreiber

Ms. P. P. P.

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 825
am 21. Juni 2005

Der Landammann

[Signature]

Der Staatsschreiber

[Signature]



685
21. Januar 2005

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 410 19 60
Telefax 055 410 33 18

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

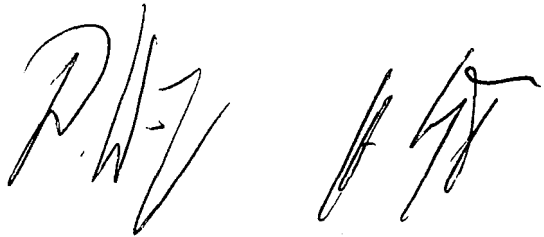
ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMERIN

Die Grundeigentümerin beantragt dem Gemeinderat Wangen, den Gestaltungsplan „Sagiareal“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Die Grundeigentümerin:

Allgemeine Genossame Wangen

Wangen den, 25.09.2005

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is stylized and appears to be 'P. W.' followed by a large flourish. The signature on the right is also stylized and appears to be 'A. W.' followed by a large flourish.

BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat Wangen erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 6 und 56 ff des Baureglements der Gemeinde Wangen vom 4. Dezember 1997 mit Ergänzungen vom 12. März 2000 (BauR) den Gestaltungsplan „Sagiareal“.

Art. 2 Zweck

Perimeter Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Siegerprojektes Gnouwss, des Architekturwettbewerbes Sagiareal Wangen. Das Gebiet soll durch verschiedene Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten ergänzt und aufgewertet werden. Er regelt die Korrektur des Mühlebachs und bezeichnet die entsprechenden Ausgleichsflächen.

Art. 3 Geltungsbereich

Sicherung der notwendigen Flächen Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 4 Bestandteile

Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Situationsplan 1:500
 - Sonderbauvorschriften (SBV)
- b) Richtungsweisende Bestandteile:
 - Erläuterungsbericht
 - Richtprojekt „Hochbauten“
 - Richtprojekt „Mühlebach“

Art. 5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen

Baubereiche Neue oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A-F sowie V1 und V2 erstellt werden.

Grundmasse für die Baubereiche

Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

	Baubereiche							
	A	B	C	D	E	F	V1	V2
Grenzabstand innerhalb Perimeter	Wird durch die Lage der Baubereiche bestimmt. Vorbehalten bleibt Art. 6 SBV.							
Gebäudeabstand innerhalb Perimeter	Wird durch die Lage der Baubereiche bestimmt.							
Gebäudehöhe (m) max.	14	14	14	14	9	9	3.5	3.5
Firsthöhe (m) max.	17	17	17	17	12	12	3.5	3.5
Gebäudelänge max.	55	55	50	50	35	35	40	40

Anzahl Gebäude

Pro Baubereich ist nur ein Hauptgebäude zugelassen.

Nebenbauten

Einzelne Nebenbauten im Sinne von PBG Art. 61 dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie die ordentlichen Abstandsvorschriften einhalten.

Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude sind überall zulässig, sofern sie die Abstandsvorschriften einhalten und soweit sie für die Parkierung, den Betrieb und den Unterhalt der zweckmässigen Bauten und Anlagen notwendig sind.

Art. 6

Grenzabstände

Grenzabstände gegenüber Dritten

Gegenüber der Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters und gegenüber der Strasse sind die ordentlichen Abstände gemäss dem Planungs- und Baugesetz sowie dem Baureglement der Gemeinde einzuhalten. Die internen Grenzabstände können unterschritten werden.

Art. 7

Nutzweise

Wohnnutzungen und maximal mässig störende Betriebe

In den Baubereichen A-F sind Wohnnutzungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

In den Baubereichen V1 und V2 sind gedeckte Veloabstellplätze sowie Nebenbauten, die für den technischen Unterhalt und den Betrieb (Reinigung usw.) der Siedlung notwendig sind, gestattet.

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Richtprojekt Das erstrangierte Projekt des Architekturwettbewerbes Sagiareal (Gnouwss) ist als Richtprojekt „Hochbauten“ richtungsweisend für die Gestaltung der neuen Hauptgebäude. Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

Grünbereiche Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, sind die Umgebungsflächen als versickungsfähige Grünbereiche auszugestalten. Auf den Umgebungsflächen sind weitere Zugänge, Fusswege und Nebenbauten erlaubt, sofern sie den übrigen Anforderungen des Gestaltungsplanes entsprechen.

Plätze In den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen P1-P4 sind gemeinschaftliche Erholungs- und Kinderspielflächen zu erstellen.

Der Platzbereich P1 ist vorwiegend als Hartplatz zu gestalten. Die Abgrenzung gegenüber dem Grün- und Platzbereich ist variabel.

Bepflanzung Die Plätze P2-P4 sind mit Baumgruppen zu gestalten. Auf jedem Platz ist mindestens eine Baumgruppe zu realisieren. Die Baumgruppen müssen aus mindestens drei standortgerechten, einheimischen Bäumen bestehen und sind zeitgleich mit den Hauptbauten der Baubereiche A und B zu realisieren.

Art. 10 Uferbereich

Ökologisch wertvoller Naturbereich Im Uferbereich ist als Ausgleichsmassnahme für die teilweise Bachverlegung eine Magerwiese mit intensiver Bepflanzung mit Sträuchern und einzelnen Hochstämmern anzulegen. Es sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.
Für die Ausbildung vom Bachbett und Bachufer ist das Richtprojekt „Mühlebach“ massgebend.

Art. 11 Parkierung

Parkplätze Die gemäss Art. 32 BauR erforderlichen Parkplätze für Motorfahrzeuge sind wie folgt anzulegen:

Für den Baubereich	Besucherparkplätze	Übrige Parkplätze
A – D	Entlang der Strasse und / oder unterirdisch	Überwiegend unterirdisch
E und F		

Art. 12 Erschliessung

- Zufahrt Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen.
- Fusswege Die im Situationsplan gekennzeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen müssen gewährleistet sein. Die Lage der dargestellten Fusswege ist richtungsweisend.

Art. 13 Empfindlichkeitsstufe

- Lärmschutz Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41).

Art. 14 Übriges Recht

- BauR Soweit die Sonderbauvorschriften nichts abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Wangen vom 4. Dezember 1994 mit Ergänzungen vom 12. März 2000.

Art. 15 Abweichung zur Regelbauweise

- Gebäudelänge Die maximal zulässige Gebäudelänge wird bei den Baufeldern A und B von 40m auf 55m erhöht. Bei den Baufeldern C und D wird die Gebäudelänge von 40m auf 50m erhöht.
- Grenz- und Gebäudeabstände Die internen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.

Art. 16 Inkrafttreten

- Genehmigung durch Regierungsrat Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.