

GESTALTUNGSPLAN

SCHÜRWIES - 8855 WANGEN SZ

Sonderbauvorschriften

8855 Wangen, den 2014-08-20

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück KTN 756

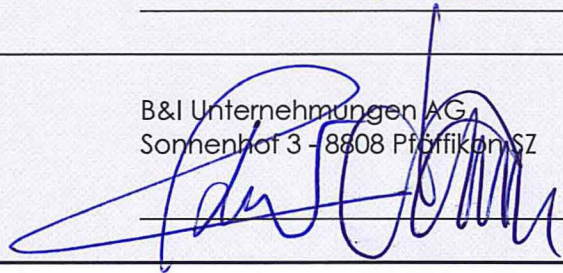
Einverständnis der Grundeigentümer

Armin Mächler- 8842 Altendorf SZ
(KTN 1593)



Einverständnis der Bauherrschaft

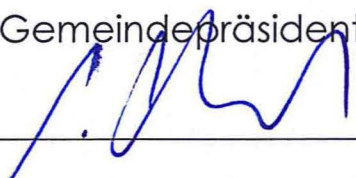
B&I Unternehmungen AG
Sonnenhof 3 - 8808 Pfäfers SZ



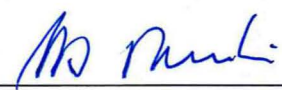
Oeffentlich aufgelegt vom: 29.08.2014 bis 18.09.2014

Vom Gemeinderat erlassen am: 23.10.2014 (GRB 14.435)

Der Gemeindepräsident:

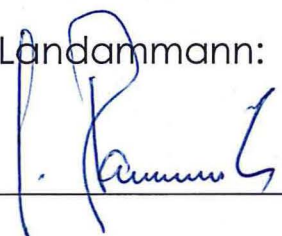


Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz am 13.01.2015
mit RRB-Nr. 37/2015 genehmigt.

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:



HGP AG

Architektur – Bauleitung – Bauberatung
Hintere Bahnhofstrasse 9 - Postfach 301
8853 Lachen SZ
Tel 055 451 60 90 Fax 055 451 60 99

www. **HGP**.ch

GESTALTUNGSPLAN - SCHÜRWIES - 8855 WANGEN SZ

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Bauherrschaft: B&I Unternehmungen AG - Sonnenhof 3 - 8808 Pfäffikon SZ
Architekt: HGP AG - Architektur-Bauleitung-Bauberatung - 8853 Lachen SZ

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Geltungsbereich und Umfang	3
B.	Planinhalt, Verbindlichkeit	3
C.	SonderBauvorschriften	4
D.	Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise	7
E.	Gestaltung	8
F.	Umgebungsgestaltung.....	9
G.	Inkrafttreten	9

A. GELTUNGSBEREICH UND UMFANG

Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im **GESTALTUNGSPLAN - SCHÜRWIES - 8855 WANGEN SZ** umgrenzte Gebiet.

Sofern nachstehend im Gestaltungsplan nicht anders bestimmt, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements BR der Gemeinde Wangen SZ, sowie das PBG des Kantons Schwyz.

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen:

Verbindliche Unterlagen

Gestaltungsplanunterlagen	Mst	Plan-Nr.	Rev.-Dat.
Gestaltungsplan	1 : 200	1339-102	2014-08-20
Sonderbauvorschriften			2014-08-20

Orientierende Unterlagen

Richtprojektplanunterlagen	Mst	Plan-Nr.	Rev.-Dat.
Richtprojekt Umgebung	1 : 200	1339-103	2014-08-20

Erläuterungsbericht

Richtprojekt Umgebung Grundrisse
 Richtprojekt Umgebung Schnitte
 Richtprojekt Abstandslinien
 Richtprojekt Haus A Grundrisse M01-P04
 Richtprojekt Haus B Grundrisse M01-P03
 Richtprojekt Haus C Grundrisse M01-P03
 Richtprojekt Haus D Grundrisse M01-P03
 Richtprojekt Schnitt
 Richtprojekt Fassaden

Verbindliche Gestaltungsplaninhalte sind, nebst den Sonderbauvorschriften (SBV), die in den Gestaltungsplanunterlagen als verbindlich eingetragenen Gestaltungsplaninhalte. Abweichungen von den verbindlichen Gestaltungsplaninhalten und den Sonderbauvorschriften bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplans und der Bewilligung der zuständigen Behörden.

Die Richtprojektunterlagen sind richtungsweisend und zeigen die mögliche Umsetzung des Gestaltungsplanes auf (vgl. Art. 3)

B. PLANINHALT, VERBINDLICHKEIT

1. Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter Verbindlicher Planinhalt aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.
2. Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Orientierender Planinhalt“ aufgeführten Planelemente und das Richtprojekt sind wegleitend.
3. Der Erläuterungsbericht ist wegleitend.

C. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art 1. Nutzweise

1. Das Gestaltungsplangebiet ist für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern bestimmt.
2. Der **GESTALTUNGSPLAN - SCHÜRWIES - 8855 WANGEN SZ** soll dauerhaft ruhige und gesunde Wohnverhältnisse garantieren. Es sind nur mässig störende Betriebe zugelassen.

Art 2. Gebäudelängen

1. Die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten ist durch die im Gestaltungsplan enthaltenen Baubereiche bestimmt.
2. Die maximale Gebäudelänge im gesamten Gestaltungsplangebiet wird auf 33.50m beschränkt.

Art 3. Abstände

1. Gegenüber Nachbarparzellen des GESTALTUNGSPLAN - SCHÜRWIES - 8855 WANGEN SZ gelten die Abstände gemäss BR und PBG inkl. den erforderlichen Mehrlängenzuschlägen.
2. Innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters ist kein Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen bzw. einzuhalten (vgl. Art. 18 Abs.1 SBV).
3. Gegenüber der Nachbarparzelle KTN 675 wird das gegenseitige Grenzbaurecht vereinbart. Das Grenzbaurecht ist im Grundbuch eingetragen (Grundbuchauszüge liegen bei).
4. Überbaurecht zu Gunsten KTN 675 und zu Lasten KTN 756 ist im Grundbuch eingetragen (Grundbuchauszüge liegen bei).
5. Gegenüber der Nachbarparzelle KTN 675 ist lediglich der Gebäudeabstand von "A Hauptbauten MFH" einzuhalten. Der relevante Gebäudeabstand von Baubereich "F Überbaurecht" zu MFH A darf um max. 4.80m unterschritten werden.
6. Innerhalb der „Mantellinie unterirdische Bauten und Tiefgarage“ sind Tiefgaragen, Lager-, Schutz- und Technikräume sowie Nebenräume zulässig.
7. Der relevante interne Gebäudeabstand von "E Überdeckung Zufahrt Tiefgarage" zu den Mehrfamilienhäusern B und C darf um das erforderliche Mass unterschritten werden.
8. Der Strassenabstand gegenüber der Industriestrasse beträgt 4.00 m vom Strassenrand der projektierten Strasse (vgl. RRB Nr. 162/2013 vom 19. Februar 2013).

Art 4. Dächer

1. Es sind folgende Dachformen zulässig
 - Satteldächer
 - Dachterrassen
2. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind in der Ausdehnung bis zwei Drittel der entsprechenden Fassadenlänge zulässig. (Wenn Dachaufbauten mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen, sind solche für die massgebende Gebäudehöhe, sowie die erforderlichen Grenzabstände relevant).

3. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind:
 - technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Liftschächte, Liftmotorenräume, Lüftungsanlagen und -kanäle, Oblichter, Antennenanlagen und dgl. dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um das technisch erforderliche Mass überschreiten.
4. Das Richtprojekt ist richtungsweisend

Art 5. Baubereiche

1. Bauten sind nur in den dafür vorgesehenen Baubereichen zulässig.
2. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone dürfen die Baubereiche A, B, C, und D „Hauptbauten MFH“, nicht überschreiten.
3. Nicht beheizbare Wintergärten und Balkonverglasungen innerhalb der Baubereiche A, B, C, und D ("Hauptbauten MFH") sind zulässig.
 - Es gelten die Bestimmungen des BR der Gemeinde Wangen.
 - Im Bereich "Parkplätze und Wege" sind Treppenanlagen, Pflanztröge, Brüstungen, Geländer und dgl. zulässig
 - Absturzsicherungen, wie Geländer usw., haben der SIA Norm 358 oder anderer zu Zeitpunkt der Erstellung gültiger Normen oder Vorschriften zu entsprechen.
4. Dachterrassen dürfen begehbar und benutzbar gestaltet werden.

Art 6. Höhenbegrenzungen

1. Notwendige Absturzsicherungen, wie Geländer usw., dürfen die maximal zulässigen Höhen überschreiten um der SIA Norm 358 oder anderer zum Zeitpunkt der Erstellung gültiger Normen oder Vorschriften zu entsprechen.

Tabelle Baubereiche		
Baubereich	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe
A Hauptbauten MFH	11.30 m	14.30 m
B Hauptbauten MFH	9.70 m	11.70 m
C Hauptbauten MFH	9.70 m	11.70 m
D Hauptbauten MFH	9.70 m	11.70 m
E Überdeckung Zufahrt Tiefgarage	3.00 m	-
F Überbaurecht	5.00 m	7.20 m
G Zufahrt Tiefgarage	-	-

Art 7. Verkehrserschliessung

1. Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Industriestrasse.
2. Das Befahren im Bereich "Parkplätze und Wege" ist für den motorisierten Verkehr, mit Ausnahme der Parkplätze, nicht gestattet.
3. Für Umzüge, Krankenwagen, Feuerwehr und Polizei ist das Befahren mit Motorfahrzeugen gestattet. Der Motorfahrzeugverkehr ist im Baubereich "F Zufahrt Tiefgarage" ab der Industriestrasse in die Tiefgarage abzuleiten.
 - Die Rampe kann im Baubereich „Überdeckung Zufahrt Tiefgarage“ überdeckt werden.
 - Die maximale Höhe der Überdeckung beträgt 3.00m ab bestehendem, gewachsenem Terrain.

Art 8. Parkierung

1. Die für die Anwohner erforderlichen Parkplätze (inkl. Berücksichtigung der BGF allfällig nicht anrechenbarer Dachgeschosse) sind unterirdisch in der Tiefgarage zu realisieren.
2. Die gemäss Baureglement erforderlichen Besucherparkplätze (inkl. Berücksichtigung der BGF allfällig nicht anrechenbarer Dachgeschosse) können oberirdisch erstellt werden.
 - Die Baubereiche betreffend der Besucherparkplätze sind im verbindlichen Planinhalt geregelt.
 - Eine Verschiebung der Besucherparkplätze ist innerhalb des Baubereichs "Parkplätze und Wege (sickerfähiger Belag)" möglich.
 - Es sind total 4 behindertengerechte Parkplätze zu erstellen

Art 9. Fussgänger

1. Für Fussgänger ist der direkte Zugang ab der Industriestrasse zu jedem Gebäude im Gestaltungsplangebiet zu ermöglichen.
2. Die Fussgängererschliessung ist vom motorisierten Verkehr zu trennen.
 - Im Bereich "Parkplätze und Wege" sind nur sickerfähige Beläge, wie Sickerspalt oder sickerfähige Verbundsteine zulässig.
 - Die Parkplätze entlang der Industriestrasse sind mit Hecken oder Einfriedungen abzutrennen, wobei die erforderlichen Sichtfelder gegenüber der Gemeindestrasse einzuhalten sind.
 - Bei der Baueingabe sind die entsprechenden Sichtfelder im Umgebungsplan einzuzeichnen.
 - Die exakte Linienführung des orientierenden Planinhaltes ist gegenüber dem Gestaltungsplan leicht verschiebbar
3. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

Art 10. Entsorgungseinrichtungen

1. Lage und Grösse der Entsorgungseinrichtungen sind im Gestaltungsplan festgelegt.
 - Es sind 2 voneinander getrennte Containerplätze vorzusehen.
2. Die Containerplätze sind mit Betonplatten oder bepflanzten Metallgittern einzufassen
3. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

Art 11. Ausnützungsziffer

1. Die Ausnützungsziffer in der Zone WG3 (Gestaltungsplan und mindestens einem Drittel Gewerbeanteil) beträgt 0.85.
 - Da es sich gemäss Gestaltungsplan um eine reine Wohnnutzung handelt, reduziert sich die AZ auf 0.65.
2. Die Ausnützungsziffer in der Zone W2 (Gestaltungsplan) beträgt 0.55.
3. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden. Es gelten die Bestimmungen des BR der Gemeinde Wangen.

Art 12. Energie

1. Die Mehrfamilienhäuser sind im Minergie®-Standard zu erstellen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr

- entsprechen müssen.
- 2. Für sämtliche Mehrfamilienhäuser ist eine, maximal zwei zentrale Heizungsanlagen zulässig bzw. zu betreiben.
- 3. Zur Förderung der wiedererneuerbaren Energien sind auf den Dächern Solarkollektoren für die Warmwasseraufbereitung zu installieren.
- 4. Das Richtprojekt ist richtungsweisend

Art 13. Gemeinschaftsbereich, Spielflächen

- 1. Die Fläche hat wenigstens 20% der gesamthaft zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche zu entsprechen.
- 2. Für Bemessung der betreffend Gemeinschaftsbereiche und Spielflächen massgebenden Bruttogeschossfläche gelten die Bestimmungen des BR der Gemeinde Wangen.
- 3. Die Spielflächen sind in drei voneinander getrennte Nutzungsarten zu gliedern:
 - Kleinkinderspielplatz
 - Min. Fläche: 350m²
 - Der Kleinkinderspielplatz ist mit entsprechenden Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten für Betreuerinnen und Betreuer auszustatten.
 - Rasenspielfläche
 - Min. Fläche: 300m²
 - Auf der Rasenspielfläche sollen Ballspiele etc. möglich sein
 - Die Rasenspielfläche ist ohne Bepflanzung oder störende Aufbauten zu belassen
 - Spielplatz
 - Min. Fläche: 550m²
 - Der Spielplatz ist mit Spielgeräten und Klettermöglichkeiten für grössere Kinder auszustatten.
 - Das entsprechende Konzept ist beim Baubewilligungsverfahren einzureichen
- 4. Tiefgaragenzufahrt
 - Die Tiefgaragenzufahrt ist (seitlich mit Verglasung, Dach opak) einzuhausen.

Art 14. Nachträgliche Parzellierung

- 1. Die nachträgliche Parzellierung ist ohne Einschränkung möglich.
- 2. Allfällige Ausnutzungsreserven sind anteilmässig auf die Parzellen aufzuteilen und im Grundbuch anzumerken.
- 3. Grenzabstände können unterschritten werden. Die Gebäudeabstände sind einzuhalten.

D. AUSNAHMEN GEGENÜBER DER REGELBAUWEISE

Art 15. Höhen in der Zone W2 (gem. Art. 53 BR)

- 1. Höhen gem. Gestaltungsplan
- 2. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9.70m festgelegt.
 - Die Gebäudehöhe liegt 0.30m unter der zulässigen Höhe für Gestaltungspläne.

3. Die maximale Firsthöhe wird auf 11.70m festgelegt.
 - Die Firsthöhe liegt 0.30m unter dem zulässigen Wert für Gestaltungspläne.

Art 16. Höhen in der Zone WG3 (gem. Art. 53 BR)

1. Höhen gem. Gestaltungsplan
2. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11.30m festgelegt.
 - Die Gebäudehöhe liegt 0.70m unter der zulässigen Höhe für Gestaltungspläne.
3. Die maximale Firsthöhe wird auf 14.30m festgelegt.
 - Die Firsthöhe liegt 0.70m unter dem zulässigen Wert für Gestaltungspläne.

Art 17. Strassenabstand zur Industriestrasse

1. Der erforderliche Strassenabstand zur Industriestrasse entspricht der Strassenführung der Industriestrasse vor dem Landabtausch mit der Gemeinde (vgl. RRB Nr. 162/2013 vom 19. Februar 2013).
2. Die Mantellinie "Unterirdische Bauten" darf den Abstand zur Strassenbaulinie nicht unterschreiten.

Art 18. Abstände zu den Baubereichen

1. Für die Berechnung der internen Grenz- und Gebäudeabstände zwischen den Mehrfamilienhäusern (Baubereiche A bis D) sind lediglich die Abstände gemäss Baureglement, jedoch ohne die Mehrlängenzuschläge einzuhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 SBV).
2. Der Gebäudeabstand zum Baubereich E "Überdeckung Zufahrt Tiefgarage" darf um das erforderliche Mass unterschritten werden.
3. Der Gebäudeabstand zum Baubereich F (Nachbarparzelle KTN 675) gegenüber dem MFH A (Baubereich A) darf um max. 4.80m unterschritten werden.

Art 19. Gebäudelänge

1. Die maximale Gebäudelänge im Gestaltungsplanperimeter entspricht der Regelbauweise.
 - In der W2 sind nach Regelbauweise 35.00m zulässig
 - In der WG3 (mit weniger als einem Drittel Gewerbeanteil) sind nach Regelbauweise 40.00m zulässig

Art 20. Ausnützungsziffer

1. Die Ausnützungsziffer wird gegenüber der Regelbauweise auf die Werte "Ausnützungsziffer Gestaltungsplan" erhöht (vgl. Art. 11 Abs. 1 und 2 SBV).

E. GESTALTUNG

1. Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Formensprache und Volumen-Gliederung sowie Material- und Farbwahl gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden- und Dachgestaltung der Gesamtanlage hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu er-

- folgen
2. Das Farb- und Materialkonzept der Gebäudehülle ist der Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung einzureichen.
 3. das Richtprojekt ist richtungsweisend.

F. UMGEBUNGSGESTALTUNG

1. Für die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan einzureichen.
 - Dieser muss Angaben über die Endgestaltung der Strassen, Vorplätze, Parkierungsflächen, Fussgängerwege, Spielflächen sowie zur Geländemodellierung (Böschungen, Stützmauern etc.) und zur Rahmenbepflanzung enthalten.
 - "Parkplätze und Wege (sickerfähiger Belag)" sind farblich von den befahrenen Zonen "Zufahrt Tiefgarage" abzusetzen.
 - Bei "F Zufahrt Tiefgarage" darf nichtickerfähiger Belag (z.B. Asphalt) verwendet werden.
2. das Richtprojekt ist richtungsweisend.

G. INKRAFTTRETEN

1. Der vorliegende **GESTALTUNGSPLAN - SCHÜRWIES - 8855 WANGEN SZ** inkl. Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.