

GEMEINDE WANGEN

GESTALTUNGSPLAN WANGEN-ZENTRUM

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Zustimmung Grundeigentümer:

[Signature]

Oeffentlich aufgelegt vom:

28. Feb. 1992

28. März 1992

Vom Gemeinderat genehmigt am

7. Mai 1992

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

[Signature]

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz
genehmigt am: 4.8.1992 mit RRB Nr. 1374

Der Landammann:

N. Weller

Der Staatsschreiber

[Signature]

8.5.1992



- | | | |
|--------|-----------------------------|--|
| Art. 1 | Rechtsgrundlagen | Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 6, 56 bis 59 des Baureglementes (BauR) folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Wangen-Zentrum: |
| Art. 2 | Geltungsbereich | <p>¹Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz umrandete Gebiet, welches das Grundstück KTN 145 umfasst.</p> <p>²Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen BauR der Politischen Gemeinde Wangen.</p> |
| Art. 3 | Zweck | <p>Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Erstellung einer ortsbaulich erwünschten Ueberbauung mit einer Randbebauung entlang der Bahnhofstrasse und mit freistehenden Wohnbauten auf der dahinterliegenden Arealfläche, bei möglichst guter Einfügung der Bauten und Anlagen in den Strassenraum und den Dorfkern; - die verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Bauvolumen; - die Verwirklichung von Dienstleistungsflächen und freitragendem Wohnungsbau. - die rationelle Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes. |
| Art. 4 | Planinhalt, Verbindlichkeit | <p>¹Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche miteinander als integrierende Bestandteile gelten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungsplan M. 1 : 500
(Situation und Schnitte) datiert 8.5.92 - Sonderbauvorschriften datiert 8.5.92 - Beilagenbericht datiert 8.5.92 <p>²Soweit nicht anders geregelt, sind die Situation, die Schnitte und die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes verbindlich, insbesondere bezüglich:</p> |

- Lage, Stellung und Volumen der Bauten;
- Gebäudegliederung und Geschosszahl;
- Dachformen;
- Ein- und Ausfahrten an der Bahnhofstrasse

³Die übrigen Bestandteile, namentlich die Fassaden und Grundrisse im Beilagenbericht, sind begleitend. Im Bauprojekt darf davon abgewichen werden, wenn dadurch die Qualität der Ueberbauung, insbesondere deren Wohnwert, verbessert werden kann.

**Art. 5 Abmessungen
 der Baukörper**

¹Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die höchstzulässige horizontale Ausdehnung der Baukörper. Die Strassenabstands-, Grenzabstands-, Gebäudeabstands- und Gebäudelängenvorschriften finden keine Anwendung. Vorbauten gemäss Abs. 2 § 59 PBG dürfen die Baubegrenzungslinien überragen.

²Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind im Gestaltungsplan verbindlich in m.ü.M. eingetragen.

³Den Erdgeschosswohnungen werden Nebenbauten (Pergolas, gedeckte Sitzplätze usw.) von max. 15 m² Gebäudegrundfläche und max 3 m Gebäudehöhe vorgelagert. Deren Lage ist im Situationsplan verbindlich festgehalten.

**Art. 6 Material-, Farb-
 Strukturwahl**

Mit dem Baugesuch ist ein Material-, Farb- und Strukturkonzept für alle aussen sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile sowie für die Beläge der Fusswege, Hauszugänge und der Notzufahrt einzureichen.

**Art. 7 Verkehrserschliessung
 Parkierungsorganisation**

¹Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie die Anschlüsse der internen Erschliessungsstrasse an die Bahnhofstrasse haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

²Auf dem Gestaltungsplangebiet sind insgesamt 290 Parkplätze zu verwirklichen. Davon sind mindestens 235 Einstellplätze und ein Autowaschplatz in der Tiefgarage anzubieten. 2 Parkplätze sind als Behindertenparkplätze zu gestalten.

³Falls die Ueberbauung in Etappen realisiert wird, sind jeweils auch die erforderlichen Parkplätze sicherzustellen.

⁴Die Notzufahrt ist bei der Einmündung in die Knobelstrasse und in die interne Erschliessungstrasse mit einem abschliessbaren Parkplatzposten (Kaba 5000) zu versehen, so dass die Notzufahrt neben Fussgängern und Radfahrern nur von berechtigten Motorfahrzeugen benutzt werden kann.

⁵Zwischen den Richtungspunkten sind öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen, Wegbreite mindestens 1,5 m.

Art. 8 Umgebungsplan und
Umgebungsgestaltung

¹Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan M. 1:100, enthaltend die Verkehrsflächen, die Fusswege und Hauszugänge, die Kinderspielplätze, den Begegnungsplatz, die Containerabstellplätze und die Rahmenbepflanzung, zur Genehmigung einzureichen.

²Die verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen und zu modellieren sowie mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei die im Gestaltungsplan enthaltenen Bäume als Hinweise für die Rahmenbepflanzung zu betrachten sind.

³Die Fusswege- und Spielflächen (Bereich Hartplätze) sowie die Notwege sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Diese müssen in das Farbkonzept der Ueberbauung passen, vgl. Art. 6 dieser Bestimmungen.

Art. 9 Kinderspielplätze

In den bezeichneten Gebieten sind Kinderspielplätze zu erstellen, deren Gesamtfläche mindestens 20 % der zu Wohnzwecken dienenden Bruttogeschossfläche umfassen muss, davon ist ein Teil zu überdecken bzw. in überdachten Gemeinschaftsräumen anzubieten.

Art. 10 Abstellplätze
für Container

An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind Containerplätze einzurichten. Lage und Grösse dieser Containerplätze sind in den Plänen des Baugesuches darzustellen (Umgebungsplan gemäss Art. 8 dieser Bestimmungen).

- Art. 11 UKW- und
 TV-Aussenantennen
- Die Gesamtüberbauung ist an eine Gemeinschafts-
Antennenanlage anzuschliessen. Einzelantennen
sind nicht zulässig.
- Art. 12 Empfindlichkeitsstufe
 Belastungsgrenzwerte
- Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfind-
lichkeitsstufe III. Massgebend sind die
Immissionsgrenzwerte, nämlich:
- Lr tags = 65 dB(A) bzw. Lr nachts = 55 dB(A).
- Für die Räume der vorgesehenen Dienstleistungs-
betriebe gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A)
höhere Immissionsgrenzwerte, also:
Lr tags = 70 dB(A) bzw. Lr nachts = 60 dB(A).
- Die Einhaltung dieser Belastungsgrenzwerte ist
im Baubewilligungsverfahren mit einem Lärmbe-
richt nachzuweisen. Die entsprechende Grobbeur-
teilung muss im Zeitpunkt der Genehmigung des
Gestaltungsplanes vorliegen.
- Art. 13 Inkraftsetzung
- Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Ge-
nehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regie-
rungsrat in Rechtskraft.
-