
GEMEINDE WANGEN

Sonderbauvorschriften

Zum Gestaltungsplan Wüörihof Nuolen

September 2000, rev. 28.2.01/ 29.6.01

Genehmigungsvermerke

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 10.11.2000 bis 11.12.2000

Vom Gemeinderat erlassen am 5. April 2001 (GRB 01-161)



Die Gemeindepräsidentin:

Hilke Bensch

Der Gemeindeschreiber:

Ms. Churli

Genehmigt vom Regierungsrat RRB Nr. 763 vom 19. Juni 2001

Der Staatsschreiber:

Ruedi

Der Landammann:

[Signature]



Landeigentümer (KTN 355):

Josef Hüppin, Seestrasse 60
8855 Nuolen
Josef Hüppin:


.....

Landeigentümer (KTN 354):

Balz Vogt
8855 Nuolen
Balz Vogt:


.....

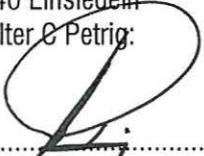
Gesuchsteller:

Rainer Krage, Alte Mühle 10
8855 Nuolen
R. Krage:


.....

Architekt und Planer:

Walter Petrig und Partner AG
Schwanenstrasse 4
8840 Einsiedeln
Walter C Petrig:


.....

Rechtsgrundlagen	Art. 1 Der Gemeinderat erlässt auf Antrag des Grundeigentümers und mit Genehmigung des Regierungsrates sowie gestützt auf die §§ 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die Art.6/56-59 des kommunalen Baureglementes (BR) folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Wüörhof Nuolen								
Geltungsbereich	Art. 2 Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan, Situation Mst. 1:500, Plan-Nr. 553/7309 vom 27. September 2000, rev. 28.2.01, mit einem strichpunktierten Perimeter umgrenzten Gestaltungsgebiet, KTN. 354 und 355, mit folgenden Flächen: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">- KTN 354</td><td style="width: 20%; text-align: right;">1582 m2</td></tr> <tr> <td>- KTN 355</td><td style="text-align: right;">7495 m2</td></tr> <tr> <td colspan="2"> Totale Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters:</td></tr> <tr> <td></td><td style="text-align: right;">9077 m2</td></tr> </table>	- KTN 354	1582 m2	- KTN 355	7495 m2	 Totale Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters:			9077 m2
- KTN 354	1582 m2								
- KTN 355	7495 m2								
 Totale Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters:									
	9077 m2								
Zweck	Art. 3 Die vorliegende Gestaltungsordnung strebt folgende Planungsziele an: - Einheitliche Gestaltung der Gebäude - Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild durch eine verdichtete, durchgrünte Gestaltung der Neuüberbauung - Generelles Festlegen der Bauten bezüglich Exposition und grundsätzlicher Gestaltung - Generelle Anordnung und Gestaltung der Strassen, Wege und Plätze - Festlegen eines zweckmässigen Parkierungskonzeptes und einer einwandfreien Erschliessung								
Planungsmittel	Art. 4 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile: Verbindliche Planungsmittel und Bestandteile des Gestaltungsplanes - Gestaltungsplan, Situation, Plan-Nr. 553/7309, Datum : 27. September 2000, rev. 28.2.01 - Gestaltungsplan, Höhenbegrenzungslinien, Plan-Nr. 553/7310, Datum: 27. September 2000, rev. 28.2.01 - Sonderbauvorschriften, Datum: September 2000, rev. 28.2.01 Ergänzende, illustrierende Unterlagen zu den verbindlichen Planungsmitteln - Bericht, Datum: September 2000, rev. 28.2.01 - Richtprojekt Gebäudeschnitte, Plan-Nr. 553/7311, Datum: 27. September 2000, rev. 28.2.01 - Richtprojekt Parkierung, Plan-Nr.553/7312, Datum: 27. September 2000, rev. 28.2.01 - Richtprojekt Grundrisse, Plan-Nr. 553/7315, Datum: 27. September 2000, rev. 28.02.01 - Richtplanprojekt Fassaden, Plan-Nr. 553/7351, Datum 28.02.01								
Baubegrenzungslinie Baubereiche	Art. 5 ¹ Die Baubegrenzungslinie für oberirdische Hochbauten bestimmt die äussersten zulässigen oberirdischen Gebäudeteile der für die Wohnnutzung bestimmten Baukörper. Innerhalb dieser Begrenzungslinie sind Baubereiche für Hochbauten, Hauptbauten und Erschliessungen ausgeschieden. ² Dachvorsprünge, Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Kamine, Erker und Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie nach Art. 31 allseits bis 1.50 m überragen, wobei sich diese Bauteile in Form-, Material- und Farbwahl nach Art. 11 SBV zu richten ha-								

ben. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Grenz- und Strassenabstände gegenüber Dritten (Gestaltungsplanperimeter).

³ Ausserhalb aller Baubegrenzungslinien sind im weiteren zulässig:

- Erholungs- und Freizeitanlagen
- Eingeschossige Nebenbauten nach § 61 PBG sowie Erschliessungsanlagen und Terraingestaltungen.

Art. 6

Gebäude- und Firsthöhen

¹ Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden durch die Höhenbegrenzungslinien gemäss Plan-Nr. 553/7310 vom 27. September 2000, rev. 28.2.01 festgelegt.

Art. 7

Grenz-, Gebäude- und Waldabstände

¹ Die im kommunalen Baureglement und im kantonalen Planungs- und Baugesetz festgelegten Mindestabstände sind einzuhalten, vorbehalten bleiben die Bestimmungen in Abs. 2.

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt für Hauptbauten ein minimaler Gebäudeabstand von 4.00 m einzuhalten. Untergeschosse und Nebenbauten können zusammengebaut werden.

Art. 8

Mehrlängenzuschlag

Bei gestaffelter und terrasserter Bauweise kommt der Mehrlängenzuschlag im Innern des Gestaltungsplangebietes nicht zum tragen.

Art. 9

Vollgeschoss

¹ Es sind drei Vollgeschosse nach Art. 49 BR gestattet, wobei als Vollgeschoss unabhängig der Nutzungsart jedes Stockwerk zählt, das über dem gewachsenen Terrain liegt und nicht ein Unter-, Attika-, 2/3- oder Dachgeschoss nach Art. 30-31 BR darstellt.

Dachgeschoss, Dachgestaltung, Ausnützung

² Die Dachgestaltung ist aus der Formensprache der Baukörper abzuleiten. Der Ausbau des 2/3- und Dachgeschosses darf, mit Ausnahme des Attikageschosses, bis an die Gebäudeseiten herausreichen. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werden Aufbauten bei Attika-, 2/3- und Dachgeschossen, wie Lukarnen > 1/3 der Fassadenlänge, Fassadenskelette, Pergolastützen, -Balken etc.

Attikageschoss

³ Das Attikageschoss gemäss § 60 PBG wird nicht als Vollgeschoss gerechnet.

Untergeschoss

⁴ Die Untergeschossfassade darf nach Art. 26/30 BR, gemessen ab Geschossdecke, um max. 50% der Fassadenabwicklung über 1.70 m über das gewachsene Terrain resp. gestaltete Terrain herausragen. Abgrabungen für Ein- und Ausgänge sind erlaubt.

Art. 10

Gestaltung allgemein

Die Bauten sind konzeptgetreu zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit den Behörden abzusprechen.

Art. 11

Fassadengestaltung im Speziellen

die Fassaden der Hauptbauten sind mural auszubilden. Eingangspartien, Treppenhäuser, Vorbauten, Anbauten, Balkone, Erker, Veranden und Wintergärten sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen farblich stärker in Erscheinung treten und eine passende Materialisierung aufweisen (z.B. auch Metal/Glas).

	Art. 12
Dach- und Terrassen- gestaltung im Speziellen	Flachdächer sind möglichst zu begrünen oder begehbar zu gestalten.
	Art. 13
Ausnützung	¹ Die maximal zulässige Ausnützung bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanerlasses geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen. Sie beträgt jedoch mindestens AZ 0.55 gemäss Art. 49 des BR vom 7.2.2000
	Art. 14
Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	¹ Die Zuordnung der Nutzungsflächen erfolgt in der Situation 1:500, Plan-Nr. 553/7309 ² Die genaue Gartengestaltung wird mit dem Detailprojekt bestimmt. Vor Beginn der Umgebungsarbeiten ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen. Bei Neupflanzungen auf dem Grundstück sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
	Art. 15
Verkehrerschliessung, Werkleitungen	¹ Die Verkehrsführung hat grundsätzlich gemäss Situation 1:500, Plan-Nr. 553/7309 zu erfolgen. ² Die Erschliessungsstrassen sind in Asphaltbelag und die internen oberirdischen Parkplätze in Verbundsteinen und / oder Rasengittersteinen auszuführen. ⁴ Die technische Erschliessung (Werkleitungen) richtet sich nach der Situation Mst. 1:500, Plan-Nr. 553/7309
	Art. 16
Allgemeine Freiflächen	Die Anlage der Spielflächen für Kinder sowie die Sitzplätze und die übrigen, allgemeinen Anlagen sind in ihrer Grösse und Lage in Situation Mst. 1:500, Plan-Nr. 553/7309 bestimmt.
	Art. 17
Parkierung	Die ungefähre Anordnung der Parkplätze ist im Richtprojekt, Plan-Nr. 553/7312 aufgezeigt. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach dem kommunalen Baureglement und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
	Art. 18
Abfallbewirtschaftung	Lage und Gestaltung der Containersammelstellen inkl. allfällige Kompostieranlage und Hundetoilette sind im Baubewilligungsverfahren mit dem Gemeinderat Wangen abzusprechen.
	Art. 19
Ausnahmen	Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweisungen sind geplant und bewilligt: a) Gebäude- und Firsthöhen-Zuschlag b) Gebäudeabstand innerhalb des GP-Perimeters c) Beschränkter Mehrlängenzuschlag d) Präzisierung Vollgeschossberechnung (Attikageschoss gem. § 60 PBG gilt nicht als Vollgeschoss).

Art. 20

Inkrafttreten	Der Gestaltungsplan Wüörhof Nuolen tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
---------------	--

Art. 21

Bewilligungsverfahren	Für das Bewilligungsverfahren und die Baubewilligungspflicht gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglements der Gemeinde Wangen.
-----------------------	--

Art. 22

Subsidiäres Recht	Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das kommunale Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz zur Anwendung.
-------------------	---