

Gemeinde Galgenen

Sonderbauvorschriften

22. Juni 2021

6. April 2022 (revidiert)

gemäss § 24 PBG

Gestaltungsplan Süsswinkelweg

Öffentliche Auflage vom 2. Juli bis 22. Juli 2021

Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss Nr. 102 vom 16.05.2022

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 577 vom 5.7.2022

Im Namen des Regierungsrates
Landammann

Staatsschreiber



Unterzeichnung Grundeigentümerschaft

Grundstücke KTN 235 und 1283
Imfeld Schreinerei AG
Alpenblickstrasse 12
8853 Lachen

Datum/Unterschrift 19.04.22

Grundstück KTN 660
Marty, Peter
Mosenbachstrasse 18
8853 Lachen

Datum/Unterschrift 19.04.22

Strittmatter Partner AG



A Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 3 Abs. 4 und Art. 54 ff. Baureglement der Gemeinde (BauR) vom 13. Mai 1990 den Gestaltungsplan "Süsswinkelweg" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziel der Planung

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, und Aufenthaltsqualität trotz verdichteter Bauweise;
- b) Sicherstellung eines gut gestalteten und gut ablesbaren Siedlungsrandes unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsraumes
- c) Sicherstellung einer flächensparenden und verkehrssicheren Erschliessung.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan "Süsswinkelweg" besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- a) Situationsplan, Massstab 1:500 vom 22. Juni 2021 inkl. Rev. vom 6.04.2022;
- b) Sonderbauvorschriften, SBV vom 22. Juni 2021 inkl. Rev. vom 6.04.2022

² Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:

- a) Planungsbericht vom 22. Juni 2021 inkl. Rev. vom 6.04.2022;
- b) Richtprojekt "Obergasse Galgenen" inkl. Umgebungskonzept, Massstab 1:200 vom 22. Juni 2021.

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan "Süsswinkelweg" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan "Süsswinkelweg" weicht in folgenden Inhalten von den Vorschriften der Regelbauweise ab:

- a) Erhöhung der Gebäudehöhe von 7.00 m auf 8.50 m im Baubereich A
- b) Erhöhung der Gebäudehöhe von 7.00 m auf 9.00 m im Baubereich B
- c) Reduktion der Gebäudehöhe von 7.00 m auf 4.50 m im Baubereich B1
- d) Perimeterinterne Unterschreitung des grossen Grenzabstands um 3.60 m (von 6.00 m auf 2.40 m)
- e) Perimeterinterne Unterschreitung des Gebäudeabstands um 2.60 m (von 8.00 m auf 5.40 m)

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche

¹ Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgende Anzahl Vollgeschosse und Gebäudelängen aufweisen und haben die nachstehenden Höhenkoten einzuhalten.

Baubereich	Vollgeschosse	Gebäudelänge	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhen	Höhenkoten in m.ü.M.
A	2	28.50	8.50 m	8.50 m	447.50
B	2	30.00	9.00 m	9.00 m	454.50
B1	1	25.00	4.50 m	4.50 m	448.15

² Es sind sowohl Gebäudehöhen als auch die maximalen Höhenkoten einzuhalten.

³ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.

⁴ Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind in den privaten Aussenbereichen zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen.

⁵ Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind nur im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

Art. 6 Abstände

¹ Abstände gegenüber benachbarten Baugrundstücken sind gemäss Baureglement einzuhalten.

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeter können die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Ein minimaler Gebäudeabstand von 5.40 m ist einzuhalten.

³ Gegenüber dem Grundstück Nr. 660 sind die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Regelbauweise einzuhalten.

Art. 7 Art der Nutzung

Im Gestaltungsplanperimeter sind ausschliesslich Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe zulässig.

Art. 8 Etappierung

¹ Die Ausführung der Überbauung in maximal zwei Etappen ist zulässig. Die gestaltungsplankonforme Umgebungsgestaltung und Erschliessung des gesamten Areals ist bei beiden Etappen zu gewährleisten.

² Der Süsswinkelweg ist spätestens im Zusammenhang mit der Überbauung der Baubereiche B auf eine Breite von 4.50 m auszubauen.

C Gestaltung

Art. 9 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten muss hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Ortsbau, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung einem harmonischen Gesamtbild entsprechen.

² Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Gestaltung, Einordnung und Ökologie erzielt werden kann.

Art. 10 Dachgestaltung

- ¹ Sämtliche Dächer der Hauptbauten sind als Flachdächer auszugestalten.
- ² Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten.

Art. 11 Gestaltung der Erschliessungsbereiche

- ¹ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.
- ² Die Erschliessungsbereiche sind mit sickerungsfähigen Belägen auszugestalten.
- ³ Die Erstellung von Mauern und Einfriedungen mit Blocksteinen ist untersagt.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 12 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Erschliessung durch motorisierten Verkehr erfolgt über die Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeter sowie über die Erschliessungsbereiche.
- ² Die im Situationsplan eingetragene private Fusswegverbindung, von der Verkehrsfläche zum Baubereich B, ist gut in die Umgebung einzupassen.

Art. 13 Abstellplätze für Fahrzeuge

- ¹ Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach dem Baureglement.
- ² Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Velos richtet sich nach der VSS-Norm 40 065.

E Aussenraum

Art. 14 Allgemein

- ¹ Der gesamte Aussenraum hat eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte und nicht invasive Pflanzenarten zulässig.
- ² Das Richtprojekt ist für die Aussenraumgestaltung begleitend.

Art. 15 Grünflächen

- ¹ Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesen (Magerwiesen, Blumenwiesen) anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.
- ² Innerhalb der Grünflächen sind Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden.

Art. 16 Umgebungsfläche

- ¹ Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind gemäss der für das Grundstück geltenden Regelbauweise gestattet.

Art. 17 Private Aussenbereiche

- ¹ Die Privaten Aussenbereiche dienen dem Aufenthalt der Bewohnerschaft der Baubereiche und können intensiv begrünt werden. Anlagen und Nebenbauten sind in den privaten Aussenbereichen zulässig, sofern die erforderlichen Abstände eingehalten werden können.

Art. 18 Bepflanzung

Am im Plan bezeichneten Standort ist ein grosskroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

F Ver- und Entsorgung

Art. 19 Ver- Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Richtprojekt "Obergasse", vom 22. Juni 2021.

G Umwelt

Art. 20 Energie

Die Bebauung ist im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen und zu zertifizieren»

H Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten, Änderungen, Aufhebung

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.