



Kanton Schwyz
Gemeinde Wangen

Genehmigung

Gestaltungsplan Seepark Nuolen Sonderbauvorschriften

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 26. Februar 2021 bis 18. März 2021
Vom Gemeinderat erlassen am 15. Dezember 2022

Der Gemeindepräsident

Ch. Nüchel

Die Gemeindeschreiberin

U. Langenmeyer

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 134/2024 genehmigt
am 20. Februar 2024

Der Landammann

Ch. Nüchel



Der Staatsschreiber

L.B.

P2512-04
29. Januar 2021*



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Poststrasse 4 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

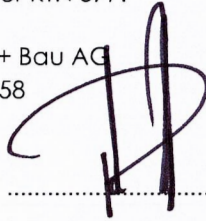
Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen dem Gemeinderat Wangen, den Gestaltungsplan Seepark Nuolen zu erlassen.

Grundeigentümer KTN 377:

Mächler Grund + Bau AG
St. Gallerstrasse 58
8853 Lachen

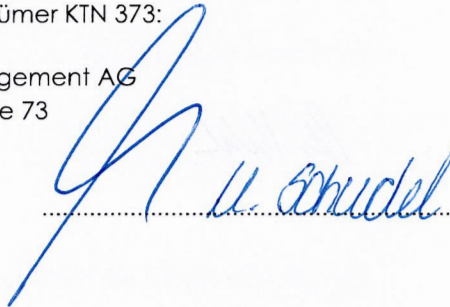
Lachen, den



Grundeigentümer KTN 373:

KIBAG Management AG
Bächastrasse 73
8806 Bäch

Bäch, den


u. Schudel

Auftrag
Auftraggeber
Auftragnehmer
Qualitätsmanagement
Bearbeitung

Gestaltungsplan Seepark Nuolen, Wangen
Mächler Generalunternehmung AG, Lachen
Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon
SQS-Zertifikat ISO 9001: 2000 vom 9. Juli 2005
Marcel Rust, Daniel Hauser

X:\Private_RP\2000 Private\2512 Wangen\04 GP Seepark Nuolen\Bericht,
Bestimmung\03_Genehmigung\Sonderbauvorschriften.doc

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlagen	4
Art. 2	Zweck	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
	Gestaltungsplanperimeter	4
	Übriges Recht	4
Art. 4	Bestandteile	4
Art. 5	Ausnahmen	4
Art. 6	Lage, Zahl und äussere Abmessungen der Bauten	5
	Baubereich A	5
	Baubereich B	5
	Grundmasse	5
	Höhenkote	5
	Ausnützungsziffer	5
	Vorbauten	5
	Etapplierung	5
Art. 7	Abstände	5
	Arealinterne Abstände	5
	Abstände gegenüber Dritten	5
Art. 8	Gestaltung der Bauten und Anlagen	6
	Richtprojekt	6
	Dächer.....	6
Art. 9	Umgebungsgestaltung	6
	Umgebungsflächen	6
	Sicht- und Grünkorridor	6
	Übergang zum gestalteten Terrain	6
	Gemeinschafts- und Spielfläche	6
	Bepflanzung	6
Art. 10	Parkierung	6
	Anzahl Parkplätze	6
	Tiefgaragen.....	6
Art. 11	Erschliessung	7
	Verkehrsflächen	7
	Notzufahrt.....	7
	Öffentlicher Fussweg.....	7
Art. 12	Ver- und Entsorgung	7
	Meteor- und Schmutzwasser	7
	Kehrichtcontainer	7
Art. 13	Lärmschutz	7
Art. 14	Minergie-Standard	7
Art. 15	Inkrafttreten	7

Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Wangen erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 6 und 68 ff. des Baureglements der Gemeinde Wangen vom 9. Februar 2014 den Gestaltungsplan „Seepark Nuolen“.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die bessere Gestaltung und Überbauung der Grundstücke, die Sicherung der Erschliessung sowie die geordnete Überbauung mit Wohnbauten.

Art. 3 Geltungsbereich

Gestaltungsplan-
perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Übriges Recht

² Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Wangen vom 9. Februar 2014 sowie das übergeordnete Recht.

Art. 4 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen (alle dat. 29.01.2021):

a) Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500;
- Sonderbauvorschriften (SBV).

b) Richtungsweisende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht;
- Richtprojekt;
- Lärmbeurteilung.

Art. 5 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- Erhöhung der Vollgeschosszahl von 2 auf 3, inkl. Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen um je 2.90 m (Art. 6 Abs. 3 SBV);
- Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.55 (Art. 6 Abs. 5 SBV);
- Unterschreitung der gestaltungsplaninternen Grenz- und Gebäudeabstände und Dispens vom gestaltungsplaninternen Mehrlängenzuschlag (Art. 7 Abs. 1 SBV).

Art. 6 Lage, Zahl und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereich A ¹ Der Baubereich A ist für Hauptbauten bestimmt. Es sind Wohnnutzungen sowie höchstens nicht störende Betriebe zulässig.

Baubereich B ² Der Baubereich B ist für Bauten zur Überdachung der Tiefgarageneinfahrten bestimmt.

Grundmasse ³ Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A	B
Vollgeschosszahl max.	3	1
Attikageschoss	ja	nein
Gebäudehöhe max. in m	10.90	3.50
Firsthöhe max. in m	12.90	4.50

Höhenkote ⁴ Die Bauten müssen bezüglich der maximalen Firsthöhe die in den Schnitten festgelegten Höhenkoten einhalten.

Ausnützungsziffer ⁵ Die Ausnützungsziffer beträgt im Gestaltungsplanareal maximal 0.55.

Vorbauten ⁶ Über die Fassade vorspringende Balkone dürfen bis 2.50 m über die Baubereiche A ragen, soweit sie nicht verglast werden. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der externen Abstände.

Etappierung ⁷ Die Überbauung kann etappiert realisiert werden. Mit jeder Bauetappe sind die Anlagen der Erschliessung, Parkierung, Retention, Umgebungsgestaltung etc., soweit sie für das jeweilige Bauvorhaben notwendig sind, nachzuweisen und zu realisieren.

Art. 7 Abstände

Arealinterne Abstände ¹ Arealintern richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände mitsamt Mehrlängenzuschlägen nach den Baubereichen.

Abstände gegenüber Dritten ² Gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter sind die ordentlichen Strassenabstände und die Grenzabstände mitsamt Mehrlängenzuschlag gemäss § 59 ff. Planungs- und Baugesetz sowie Art. 32 ff. Baureglement einzuhalten.

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Richtprojekt ¹ Für die Gestaltung der Bauten wie auch für die Umgebungsgestaltung und für Anlagen der Feinerschliessung ist das Richtprojekt wegleitend.
- Dächer ² Die Hauptbauten sind mit Flachdächern auszuführen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse ausgebildet oder für Solaranlagen genutzt werden.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- Umgebungsflächen ¹ Umgebungsflächen sind als Grünbereiche auszugestalten. Hauszugänge, Fusswege, gemeinschaftliche Erholungsanlagen, befestigte Sitzplätze, Spielplätze, Notausgänge der Tiefgarage, überdachte Velounterstände von maximal 15 m² Grösse und dergleichen sind erlaubt. Grünbereiche, Hauszugänge und Fusswege sind versickerungsfähig auszuführen.
- Sicht- und Grünkorridor ² Die Sicht- und Grünkorridore gliedern die Überbauung und werden durch Pflanzflächen geprägt.
- Übergang zum gestalteten Terrain ³ Der Übergang vom gestalteten Terrain zum gewachsenen Terrain ist entlang des Gestaltungsplanperimeters harmonisch auszugestalten.
- Gemeinschafts- und Spielfläche ⁴ Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen als gemeinschaftliche Erholungs- und Spielflächen zu gestalten und dauernd für diesen Zweck zu sichern. Davon ist eine mindestens 1'000 m² grosse, zusammenhängende Fläche mit Spiel- und Sitzgelegenheiten auszuführen.
- Bepflanzung ⁵ Anzahl und Lage von Bäumen und Sträuchern orientieren sich am Umgebungsplan des Richtprojekts. Es sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.

Art. 10 Parkierung

- Anzahl Parkplätze ¹ Die erforderliche Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge wird gemäss Bau-reglement bestimmt. Mindestens 80 % der Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- Tiefgaragen ² Die unterirdische Parkierung hat in drei separat erschlossenen Tiefgaragen zu erfolgen.
- ³ Die Tiefgaragen müssen innerhalb der im Plan festgelegten Mantellinien Tiefgarage erstellt werden. In jeder Tiefgarage sind mind. 4 Ladestationen für Elektroautos zu verwirklichen.

Art. 11 Erschliessung

- Verkehrsflächen ¹ Innerhalb der Verkehrsflächen sind die Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie die offenen Besucherparkplätze anzuordnen.
- Notzufahrt ² Zwischen den Richtungspunkten ist eine Notzufahrt/Feuerwehrezufahrt zu realisieren.
- Öffentlicher Fussweg ³ Zwischen den Richtungspunkten ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung mit privater Unterhaltungspflicht zu verwirklichen. Sie muss mindestens 2.00 m breit ausgeführt werden. Der öffentliche Fussweg ist grundbuchlich zu sichern.

Art. 12 Ver- und Entsorgung

- Meteor- und Schmutzwasser ¹ Die Liegenschaftsentwässerung hat den Vorgaben des GEP zu entsprechen. Meteor- und Schmutzwasserleitungen sind an die öffentlichen Leitungen in der Seestrasse anzuschliessen.
- Kehrichtcontainer ² Die Standorte der Kehrichtcontainer sind im Plan eingetragen. Die genaue Lage und Ausführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend ist Art. 16 Abs. 3 des Baureglements.

Art. 13 Lärmschutz

Mit der Erteilung der Baubewilligung muss der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden.

Art. 14 Minergie-Standard

Wohnbauten haben den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen. Der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben gemäss Energiegesetz erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit seiner Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

