

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN RUMPELWEG

- 1 Der Gestaltungsplan Rumpelweg bezweckt eine Gestaltung und Realisierung nach einheitlichem Konzept auf GB Nr. 796.
- 2 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Wangen.
- 3 Gestattet sind seitlich zusammengebaute Wohnbauten. Zulässig sind 8 - 9 Wohneinheiten. Es gelten folgende zulässige Geschossezahlen:
- A1: 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss
A2: 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss

A3: 1 Vollgeschoss, kein DG zulässig
B: 1 Vollgeschoss, kein DG zulässig
- 4 Die in den Schnitten festgelegten Koten sind als Maximalhöhen verbindlich und dürfen nicht überschritten werden.
- Im Baubereich A2 darf das Untergeschoss talseitig jedoch nicht mehr als 1.5 m aus dem gewachsenen Terrain ragen.

Anrechenbare Flächen der Bauten A1:

1. Vollgeschoss	50 % des 1. Vollgeschosses	160 m2
2. Vollgeschoss	100 % des 2. Vollgeschosses	320 m2
1 Dachgeschoss	(DG nicht anrechenbar)	
BGF Bauten A1		480 m2

Anrechenbare Flächen der Bauten A2:

1. Vollgeschoss	100 % des 1. Vollgeschosses	400 m2
2. Vollgeschoss	100 % des 2. Vollgeschosses	400 m2
1 Dachgeschoss	(DG nicht anrechenbar)	
BGF Bauten A2		800 m2

Anrechenbare Flächen der Bauten A3/B:

Baute A3: 1 Vollgeschoss	100 % des 1. Vollgeschosses	80 m2
Baute B: 1 Vollgeschoss	100 % des 1. Vollgeschosses	80 m2
BGF Bauten A3/B		160 m2
Reserve:		100 m2
Total BGF zulässig:		1'540 m2
=====		

6 Berechnung der BGF:	Gesamtfläche GB Nr. 796	7'542 m2
	abzüglich Wald	2'122 m2
Anrechenbare Landfläche		5'420 m2
Davon 2'415 m2 in der E2 (AZ = 0.35)		BGF = 845 m2
Davon 3'005 m2 in der Schutzzone		
Wald (AZ = 0.175)		BGF = 526 m2
Zonengemässe BGF		1'371 m2
Bonus im Rahmen des Gestaltungsplanes		169 m2
Total BGF:		1'540 m2
=====		

- Messweise der Bruttogeschossfläche gemäss KBB vom 12. September 1990 (ohne Anrechnung des Dachgeschosses).
- 7 Die Bauten sind in einheitlicher Dachform und einheitlichen Fassadenmaterialien zu gestalten. Es sind nur Satteldächer in Längsrichtung der Baubereiche gestattet. Dachlukarnen sind zulässig.
- 8 Die eingeschossigen Nebenbauten (Baubereich B) sind als Geräte- und Abstellräume, Pergolas, Wintergärten, Aufgang von der Garage oder als Gemeinschaftsraum oder Kleintierstall zu nutzen. Ausserhalb der Baubereiche sind kleinere Nebenbauten wie offene Pergolas und dergleichen gestattet. Bauliche Anlagen im Wald wie Feuerstellen, Spielplätze etc. sind jedoch nicht zulässig.
- 9 Dachaufbauten südseitig dürfen in ihrer Breite höchstens $\frac{2}{5}$ der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
- 10 Die privaten Grünflächen sind mit Hecken zu gliedern und von den öffentlichen Plätzen abzugrenzen. Die hochstämmigen Bäume gemäss Plan sind verbindlich (einheimische, fruchttragende Arten).
- 11 Die allgemeinen Grünflächen sind extensiv landwirtschaftlich oder mit extensivem Gartenbau zu nutzen. Für Bauten und Anlagen innerhalb des 30 m-Waldabstandes ist eine Bewilligung des kant. Forst-Departementes notwendig.
- 12 Pro Wohneinheit sind 1.5 Autoabstellplätze, davon mind. 10 Abstellplätze unterirdisch zu realisieren.
- Die weiteren erforderlichen Parkplätze sind als offene Abstellplätze entlang des Rumpelweges zu realisieren (max. 8 Parkplätze).
- 13 Die Fusswege, Notzufahrten sowie die Abstellplätze am Rumpelweg sind in Verbundstein oder Rasengittersteinen zu realisieren.
- 14 Geringfügige Abweichungen von den Sonderbauvorschriften, die dem Konzept nicht widersprechen, können von der Baubehörde bewilligt werden.