

Teilnutzungsplan Estée Lauder

Ergänzungen Planungs- und Baureglement

öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

401-36
30. April 2024

30 Tage öffentlich aufgelegt vom bis am

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am

.....

An der Urnenabstimmung vom angenommen.

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr.

genehmigt am.....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

II. Nutzungsordnung

3. ZONENPLAN (ZP)

c) Gewerbe- und Industriezonen

Art. 21 Gewerbezone (GI und GII)

1 Die Gewerbezone ~~sind ist~~ für mässig störende gewerbliche und industrielle Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Standortgebundene Wohnungen sind statthaft.

2 Lagerbauten ohne zugehörige Produktionsbetriebe, Verteilzentren oder Umschlagplätze sind nicht zugelassen.

3 In der Gewerbezone I (GI) gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9 ff.):

- a) BGZ 4;
- b) FNZ 0.5.

4 In der Gewerbezone II (GII) gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9ff.):

- a) BGZ 4 für gewerbliche und industrielle Nutzungen;
- b) BGZ 5 für Büronutzungen;
- c) FNZ 0.8.

4. GESTALTUNGSPLÄNE (GP)

Art. 29 Inhalt, Erlass und Abänderung

1 Der Gestaltungsplan enthält je nach Art, Lage und Grösse des Vorhabens

- a) den nachgeführten Katasterplan (1 : 500) mit 1m-Höhenkurven,
- b) die grundsätzlichen Angaben über Bauten (Gliederung, Gestaltung, Grundriss und Nutzung), Frei-, Erholungs-, Verkehrsflächen und Bepflanzung,
- c) Angaben über die Erschliessung, Ver- und Entsorgung,
- d) die Sonderbauvorschriften und einen Beschrieb mit den Vorteilen und Abweichungen von der Normalbauweise.

2 Innerhalb der Gestaltungsplanpflichtgebiete sind die Richtlinien zu den Gestaltungsplänen im Anhang des Planungs- und Baureglements zu beachten.

3 Im Gestaltungsplanpflichtgebiet Estée Lauder kann, entgegen Art. 28 Abs. 1c PBR, die BGZ und FNZ (gemäss Art. 21 Abs. 4) nicht weiter erhöht werden.

~~4~~ Für das Verfahren gelten Art. 47 f. ergänzend. Rechtskräftige Pläne sind im Grundbuch anzumerken.

V. Abgaben und Gebühren

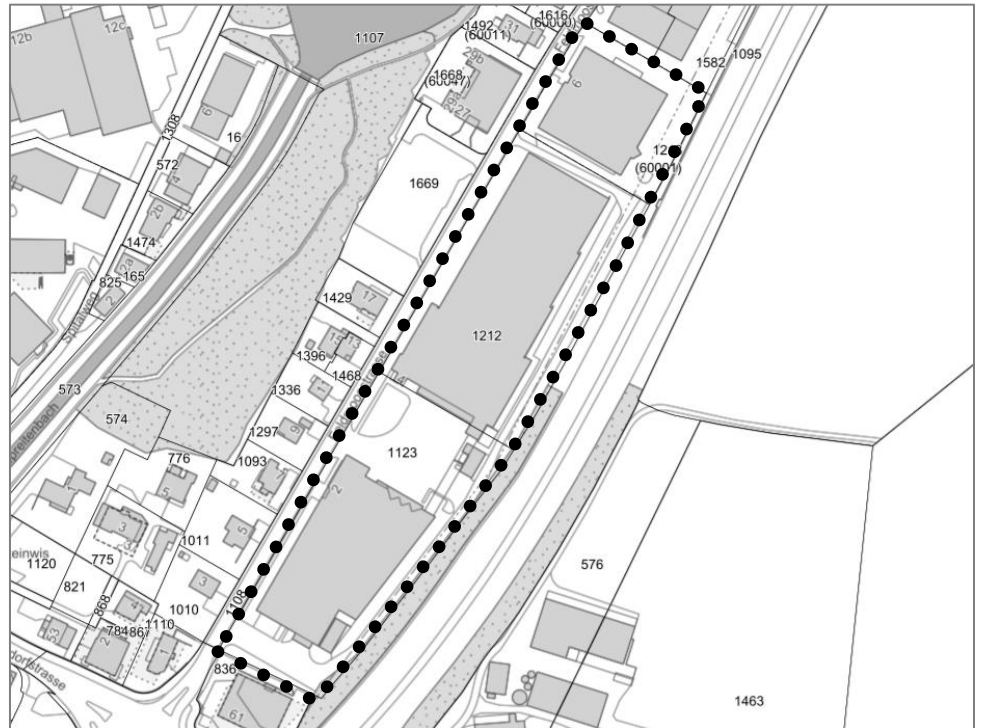
Art. 44a Mehrwertabgabe

Für Um- und Aufzonungen im Sinne §36d Abs. 2 PBG gilt eine Mehrwertabgabe von 20 %.

Anhang

Richtlinien zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten

Gewerbegebiet Estée Lauder (Parzellen Nr. 1123, 1212, 1213)



- | | |
|----------------------------|---|
| Zweck | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Gestaltungsplan dient dem Ausbau des Gewerbebestands der Estée Lauder AG oder einer gleichwertigen Nutzung. Er soll zu einer auf den Ort abgestimmten Bebauung und Erschliessung führen. |
| Bebauung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist eine strukturierte Bebauung des Areals zu bevorzugen. ▪ Es kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. ▪ Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind mindestens 3 Baukörper zu erstellen, welche gegenüber der Feldmoosstrasse durch zurückversetzte (mind. 5 m) Baukörper (Passerellen, Verbindungsbauten, rückspringende Baukörper, etc.) verbunden werden können. |
| Gestaltung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist auf eine gute Gestaltung der Baukörper (Fassaden, Dachgestaltung, Farbgebung, Materialisierung) und der Umgebung (Bepflanzung, Einfriedungen, Strassenräume, Terrainveränderungen) zu achten. ▪ Die Fassadenflächen entlang der Feldmoosstrasse sind gestalterisch zu strukturieren und zurückhaltend auszuführen. |
| Erschliessung /
Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Einfahrten und Ausfahrten entlang der Feldmoosstrasse sind möglichst zusammenzufassen. ▪ Neben Parkplätzen für motorische Fahrzeuge sind auch Veloabstellplätze in genügender Anzahl und in Eingangsnähe vorzusehen. ▪ Es ist ein Mobilitätskonzept mit Einbezug aller Verkehrsteilnehmer zu erarbeiten. ▪ Die Mehrheit der Parkierungsflächen sind in einer Sammelgarage (Parkhaus/Tiefgarage) zusammenzufassen. Oberirdisch können in einer untergeordneten Anzahl Parkfelder angeordnet werden. |

- Frei- und Grünräume
- Min. 50% der Fassadenfläche gegenüber der Feldmoosstrasse sind zu begrünen. Die Fassadenbegrünung darf über die Baulinie hinausragen.
 - Der Bereich zwischen der Feldmoosstrasse sowie den (West-)Fassaden ist, sofern dieser nicht als Arealerschliessung genutzt wird, zu begrünen. Soweit es die Platzverhältnisse und Fensterflächen der angrenzenden Bauten zulassen, sind Baumstandorte vorzusehen.
 - Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden.
 - Es sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässig.
- Energie
- Die Bauten und Anlagen sind mit erneuerbaren Energien zu betreiben (Fernwärme, Photovoltaik oder dergleichen).