

Bauherrschaft und Grundeigentümer:

Josef Schmidiger
Stelzliweg 14
6430 Schwyz
Tel: 041 811 73 60

Architekt:

BSS ARCHITEKTEN
Hirschstrasse 15
6430 Schwyz
Tel: 041 819 37 77

1-737 GESTALTUNGSPLAN „BAUMGARTEN“
„Im Baumgarten“
6415 Arth

- 1 Reglement mit Sonderbestimmungen
2. Begründung der Abweichungen (Ausnahmen) von der Regelbauweise
3. Richtprojekt mit Erläuterungsbericht und Berechnungen Plan Nr. 1-737-02

11.05.2004

Schwyz, den

Bauherrschaft/ Grundeigentümer

Architekt

Öffentliche Auflage vom

Erlass

Gemeinderatsbeschluss vom

Der Gemeinderat

Genehmigung

Regierungsratsbeschluss vom

Der Regierungsrat **Der Landammann**



Der Staatsschreiber

BSS ARCHITEKTEN SCHWYZ

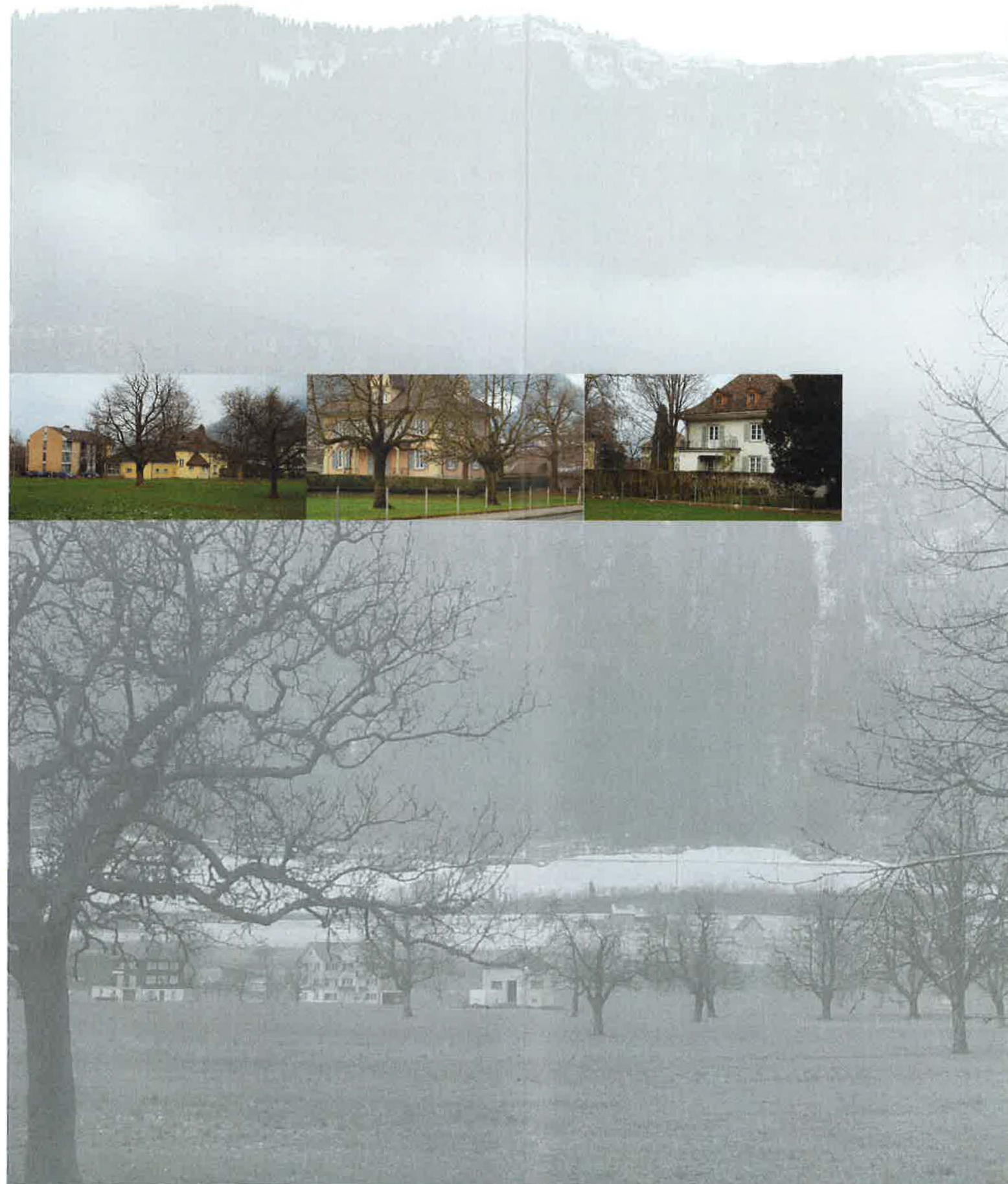
Hirschstrasse 15 CH-6430 Schwyz Tel. 041 819 37 77 Fax 041 819 37 70 www.bss-architekten.ch

deni 04
[Signature]
S. 6 - S. 7 2004

30.08.04
[Signature]

12.10.04 RRB Nr. 1358

[Signature]
[Signature]



1. REGLEMENT MIT SONDERBESTIMMUNGEN

Art. 1

RECHTSGRUNDLAGEN: Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf das Baureglement der Gemeinde Arth, sowie auf Antrag des Grundeigentümers folgende Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan 'Baumgarten', 'im Baumgarten', 6415 Arth.

Art. 2

GELTUNGSBEREICH: Die Sonderbestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan 'Baumgarten', Situation Nr. 1-737-01, gelb umrandete Gebiet.

Art. 3

ZWECK: Die vorliegende Gestaltungsplanung will:

1
Eine zusammenhängend konzipierte Bebauung erlangen, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt, und insbesondere mit der bereits bestehenden Überbauung ortsbaulich und architektonisch harmonisiert.

2
Die Lage und Grösse der Häuser definieren, damit sich ein gutes Gesamtbild ergibt.

3
Die generelle Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen aufzeigen. (Aussenraumgestaltung), sowie Angaben zur Entsorgung darlegen.

4
Die interne Verkehrserschliessung aufzeigen.

Art. 4

PLANUNGSMITTEL:

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

- a) verbindliche Planungsmittel und
- b) richtungsweisende Angaben

1
Verbindliche:
Gestaltungsplan mit Situation und Schnitten, Mantel- und Höhenbegrenzungslinien, Mst. 1:500 Plan, Nr. 1-737-01
Reglement mit Sonderbestimmungen

2
Richtungsweisende Pläne und Angaben:
Richtprojekt mit Erläuterungsbericht und Berechnungen Mst. 1:500, Nr. 1-737-02

Art. 5

LAGE UND
ANORDNUNG, BAUMASSE:

Lage, Anordnung und Baumasse der Hochbauten welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.00 m überragen, sind mittels Mantel- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 6

MANTELLINIEN:

1
Mantellinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Hochbauten. Davon ausgenommen sind Balkone, Vordächer und Nebenbauten gemäss PBG.

2
Die Lage der Tiefgarage richtet sich nach den Angaben des Richtprojektes

Art. 7

**HÖHENBEGRENZUNGS-
LINIEN:**

1
Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhengausdehnung der Bauten, bezüglich der relevanten Gebäudehöhen in m über Meer.

2
Attikageschosse und technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien im Rahmen des PBG überschreiten, sofern sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild der Überbauung eingliedern, und dem Leitgedanken im Richtprojekt entsprechen. Als Basis dient die Höhenbegrenzungslinie. Die Fläche des Attikageschosses darf höchstens 75% des darunter liegenden Geschosses betragen.

Art. 8

ABSTÄNDE:

1
Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen die Hochbauten die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften einhalten. Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände für Nebenbauten und unterirdische Bauten, im Rahmen des PBG, unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 9

**GLIEDERUNG UND
GESTALTUNG DER
BAUTEN:**

1
Die Gestaltung der Bauten hat generell unter Berücksichtigung der Angaben des Richtprojektes Plan Nr. 1-737-02 zu erfolgen.

2
Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

3
Über die Gesamtüberbauung muss ein einheitliches Farb- und Materialkonzept Anwendung finden.

4
Konstruktionen, die der Energienutzung dienen (aktive oder passive Sonnenenergie), sind möglich und können auch eine abweichende Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich aussehensmässig ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

Art. 10

AUSNÜTZUNG:

1
Für das Gestaltungsplangebiet gilt heute das festgelegte Ausnutzungsmass des geltenden Zonenplanes gemäss Art. 30 und Art. 33 des kommunalen Baureglementes zuzüglich einem Ausnutzungsbonus von 20% infolge Gestaltungsplan.

2
Für jedes Bauvorhaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen.

Art. 11

**UMGEBUNGS-
GESTALTUNG,
SPIELFLÄCHEN,
ABSTELLRÄUME,
KELLER:**

1
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem Platzgestaltung, Spielbereiche, Bepflanzung und Umgebungsbauten ersichtlich sind. Das Richtprojekt bildet die Basis für die Aussenraumgestaltung und ist richtungsweisend.

2
Die Freiräume sind mit Baumgruppen, wie sie im Richtprojekt angedeutet sind, auszugestalten, wobei der aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante darstellt. Die definitive Gestaltung ist im Bauprojekt darzustellen. Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

3
Innerhalb des GP-Gebietes sind Kinderspiel- bzw. Erholungsflächen (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Ihre Fläche muss mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen betragen. Das Richtprojekt dient bezüglich Standort und Flächen als Orientierungshilfe.

4
Die Bemessung der Keller- und Abstellräume hat zumindest den Flächenanforderungen des Baureglementes zu entsprechen. Sie sind im Bauprojekt nachzuweisen.

Art. 12

VERKEHRSERSCHLIES-
SUNG, PARKIERUNG-
ORDNUNG:

- 1
Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über die ausgebaute Erschliessungstrasse 'Zayenfeld'.
- 2
Für die Anordnung der Parkplätze dient das Richtprojekt.
- 3
Die Anzahl Parkplätze wird nach dem Baureglement Arth bemessen.

Art. 13

ABFALL:
(WIEDERVERWERTUNG):

Für die kompostierbaren Siedlungsabfälle sind 1-3 geeignete Kompostierplätze zu schaffen, welche im Rahmen der Baueingabe auszuweisen sind.

Art. 14

AUSNAHMEN VON DEN
BAUVORSCHRIFTEN:

- Folgende Abweichungen sind vorgesehen:
- a) Erhöhung der Gebäude- und der Firsthöhe um 1 Geschoss, bzw. 2.7 Meter;
 - b) Erhöhung der Ausnutzung um 20%;

Art. 15

INKRAFTTRETUNG:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

2. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN (AUSNAHMEN) VON DER REGELBAUWEISE

2.1 ERHÖHUNG DER GEBÄUDE- UND DER FIRSTHÖHE UM 1 GESCHOSS, BZW UM MAX. 2.70 METER

BEGRÜNDUNG:

Das ebene und gut proportionierte Grundstück ist über die ganze Fläche ideal bebaubar. Die Voraussetzungen für eine viergeschossige Bauweise sind gegeben. Sämtliche Gebäudeabstände können eingehalten werden. Unser Bebauungsvorschlag sieht vier Punkthäuser vor, welche durchsetzt sind von Grün und vom Grundriss her in alle Richtungen Ausblicke ermöglichen.

Im Gegensatz zur Volumetrie entlang der Artherstrasse, wo die Gebäudehöhen auf das 'Villenquartier' abgestimmt sind, verträgt es gegen den Siedlungsrand mehr Höhe. Vor allem werden durch die vorgeschlagene Gebäudehöhe die Proportionen der Häuser wesentlich verbessert. Ebenso integrieren sich die Häuser ideal mit den umgebenden Siedlungen, auch was ihre 'Körnung' anbelangt. Durch eine bewusste Reaktion von Freiraum und Baukörper auf die benachbarten Bauparzellen entsteht eine gute und beinahe nahtlose Komposition mit mehr 'Körper' und einer markanteren 'Räumlichkeit', beides zweifellos hohe Siedlungsqualitäten.

2.2. ERHÖHUNG DER AUSNÜTZUNG UM 20%

BEGRÜNDUNG:

Der im Baureglement und im Baugesetz geforderte häushälterische Umgang mit dem Boden, verlangt ein gewisses Mass an Verdichtung. In unserem Vorschlag beanspruchen die Häuser nicht zusätzliche Mehrfläche im Grundriss und tangieren damit die Freiflächen, sondern sie evozieren eine ausgewogene Dichte durch die Erhöhung der Häuser um ein Geschoss. Die damit verbundenen architektonischen und ortsbaulichen Vorteile werden vorgehend und im Richtprojekt genügend nachgewiesen.