

1-423 GESTALTUNGSPLAN

'BISCHOFSHUSEN', GOLDAU

- Reglement mit Sonderbestimmungen
- Erläuterungsbericht
- Berechnungen
- Ausnahmen

1-423 GESTALTUNGSPLAN 'BISCHOFSHUSEN', GOLDAU

SBB Liegenschaften
Kreisdirektion 2
Schwyzerhofquai 6
6002 Luzern

und

Emil Contratto
Bauunternehmung
Centralstrasse 14
6410 Goldau

Schwyz, 25. November 1992
Rev. 15.11.1994
Rev. 8./22.5.1995
Rev. 12.12.96

Bauherrschaften:

SBB Liegenschaften:

SCHWEIZERISCHE BUNDESBAHNEN

Hauptabteilung Liegenschaften

Kreis

Carici

i.V. Nussli

Emil Contratto
Bauunternehmung:

E. Contratto

Architekt:

K. Schönbächler:

K. Schönbächler

ERLASS

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom
(Nr.)

8.5.95 / 3.3.1997

Der Gemeindepräsident:

Gemeinderat Arth
Präsident

Gemeindeschreiber

Gehrig

GENEHMIGUNG

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom
(Nr.)

25. März 1997

Der Regierungsrat:

Der Landammann:

11. Mann

Der Staatschreiber:

Reuber



1. SONDERBESTIMMUNGEN

Art. 1

RECHTSGRUNDLAGEN:

1
Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und 130 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und das Baureglement der Gemeinde Arth, sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan 'BISCHOFSHUSEN' in Goldau.

Art. 2

GELTUNGSBEREICH:

1
Die Sonderbestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan 'BISCHOFSHUSEN', Situation Nr. 1-423-1 vom 25.11.92, schwarz-weiss umrandete Gebiet. Rev. 15.11.94. Rev. 22.5.95.

Art. 3

ZWECK:

Der Gestaltungsplan will:

1
Eine gesamthaft konzipierte Bebauung in guter Qualität erlangen, die sich vorteilhaft in Quartier und Landschaft einfügt, und insbesondere mit den bereits bestehenden Bebauungen ortsbaulich und architektonisch harmoniert.

2
Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, sowie der generellen Gestaltung zu definieren, um damit eine qualitätsvolle und auf Geschlossenheit ausgelegte Besiedlung zu erreichen.

3
Die planerischen Rahmenbedingungen für günstigen Wohnraum (z.B. auf der Basis von WEG) schaffen, sowie Raum für zonenkonforme nicht störende Betriebe zu schaffen.

4
Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Platzanlagen, Kinderspielplätze usw.) bestimmen.

5
Die Anordnung und Organisation des Fussgänger- und Fahrverkehrs sowie der Autoabstellplätze regeln.

Art. 4

PLANUNGSMITTEL: Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

- a) verbindliche und
- b) richtungweisende Angaben

1

Verbindliche:

Gestaltungsplan mit Situation und Schnitten, Mantel- und Höhenbegrenzungslinien, Mst. 1:500 Plan, Nr. 1-423-1 vom 25.11.92, rev. 15.11.94, rev. 22.5.95

Reglement mit Sonderbestimmungen vom 21.12.92, rev. 15.11.94, rev. 8./22.5.95, rev. 12.12.96

2

Richtungweisende Pläne mit Angaben:

Angaben zur Ver- und Entsorgung, Plan Nr. 1-423-2 vom 25.11.92

Richtprojekt Mst. 1:200/1:500, 1:2000 Plan Nr. 1-423-3 vom 25.11.92, rev. 15.11.94, rev. 22.05.95

Modell Mst. 1:500

Art. 5

GESTALTUNGSZONEN: Das GP-Konzept sieht 2 Gestaltungszonen vor.

Gestaltungszone A:

Quartiersversorgungseinrichtungen im Sinne von nicht störenden Betrieben wie Läden, Lager, Büros, Praxen udgl. mit entsprechender Infrastruktur und oberirdischer Parkierung. Der Umfang für diese Nutzung darf höchstens 20 % der maximalen zulässigen Bruttogeschossfläche, bezogen auf den gesamten Gestaltungsplan, bzw. konkret höchstens 1'530 m² (20 % von 7'649 m²) betragen. Für den Verkauf von Lebensmitteln beträgt die Netto-Verkaufsfläche max. 500 m².

Gestaltungszone B:

Wohnbauten mit entsprechenden Infrastrukturanlagen wie Abstell- und Parkplatzflächen sowie grosszügige, zusammenhängende Frei- und Spielflächen und Gartenanlagen.

Art. 6

LAGE UND ANORDNUNG, BAUMASSE:

1

Lage, Anordnung und Baumasse der Hochbauten sind in beiden Gestaltungszonen mittels Bauflucht-, Mantel-, sowie Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

2

Die Bauzeilen 1 und 2 sind in ihren Mittelbereichen durch zurückspringende Gebäudeteile aufzulockern. Sie sind filigran zu gestalten und nehmen maximal 2/3 der Grundrisstiefe ein. Sie dienen der Wohnnutzung. (Wohnraum / Essplatz / Wintergarten / Küche / Balkone udgl.) Ebenerdig kann ein Durchgang ermöglicht werden.

Art. 7

MANTELLINIEN BAUFLUCHTLINIEN NEBENBAUTEN:

1

Mantellinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Hochbauten. Ausgenommen sind Nebenbauten gemäss § 61 PBG, Erker, Balkons, Veranden und Wintergärten, sowie Vordächer.

2

Hochbauten sind mit ihren Fassaden auf die Baufluchtlinie zu stellen. Diese darf einzig mit Vordächern überschritten werden.

3

Nebenbauten gemäss § 61 PBG dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden, sofern sie sich vom Standort und von der Materialisierung her gut in die Ueberbauung einpassen.

4

Die Lage der Tiefgaragen richtet sich nach den Angaben des Richtprojektes.

Art. 8

HOEHENBEGREN- ZUNGSLINIEN:

1

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten unter Angabe der max. Traufhöhe T und Firsthöhe F in Metern über Meer.

2

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten, sofern sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild der Ueberbauung eingliedern.

Art. 9

ABSTÄNDE:

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Gewässer-, Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 59ff des PBG einhalten.

- 7 -

2
Innerhalb des GP-Gebietes sind die Gebäudeabstände gemäss § 63 PBG einzuhalten.
Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

3
Die Mantel- und Höhenbegrenzungslinien dürfen nur soweit ausgeschöpft werden, als dadurch die massgebenden Grenz-Gebäude- und Gewässerabstände nicht verletzt werden.

Art. 10

BAUKÖRPER- GESTALTUNG UND -GLIEDERUNG:

1
Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat generell unter Berücksichtigung der Angaben des Richtprojektes Plan Nr. 1-423-3 zu erfolgen, welches wegweisenden Charakter besitzt.

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
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.

4
Ueber die Gesamtüberbauung muss ein einheitliches Farb- und Materialkonzept Anwendung finden.

Art. 11

AUSNUETZUNG:

1
Für die Gestaltungszonen A und B gilt das festgelegte Ausnützungsmass des geltenden Zonenplanes gemäss Art 30 des kommunalen Baureglements zuzüglich einem Ausnützungsbonus von 20 Prozent infolge Gestaltungsplan.
Sie beträgt maximal:
 $9'932 \text{ m}^2 \times (0.65 + 20 \%) = 7'649 \text{ m}^2$ (Aussenwand wird nicht angerechnet.)

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

- 8 -

3
Ausnützungstransporte von maximal 10 Prozent über die beiden Gestaltungszonen sind im Rahmen der Mantel- und Höhenbegrenzungslinien zulässig.

4
Zur Berechnung der Bruttogeschossflächen sind die geltenden Formulierungen der Gemeinde Arth anzuwenden.

5
Oberirdische, gewerblichen Zwecken dienende Parkplätze, welche dem Publikum offen stehen (z.B. Lebensmittelgeschäft) bzw. mit Arbeitsplätzen belegt sind, sind bei der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche von 1530 m² (für gewerbliche Nutzung) anzurechnen.

Art. 12

AUSSENRAUMGE-
STALTUNG,
KINDERSPIELPLAETZE

1
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem Bepflanzung, Platzgestaltung, Spielbereiche, Umgebungsbauten und Pflanzgärten ersichtlich sind.

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

3
Innerhalb des GP-Gebietes sind grosszügige Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Ihre Fläche muss mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen betragen, wobei verkehrsfreie Gassen, gedeckte Spielflächen, Plätze und Wegeflächen in die Berechnungen miteinbezogen werden können.

Art. 13

VERKEHRSERSCHLIES-
SUNG, PARKIERUNGS-
ORDNUNG:

1
Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über die bestehenden Zufahrten ab der Bergstrasse (Kantonsstrasse).

2
Pro Wohnung sind 1.5 Abstellplätze (inkl. Besucherparkplätze) verlangt, die mindestens zu zwei Dritteln unterirdisch anzulegen sind. Für Dienstleistungsnutzungen bzw. Laden gilt die Berechnung nach VSS Norm, wobei von folgenden Werten ausgegangen wird:

- 1 Arbeitsplatz (AP) pro 30 m² BGF
- 0.6 Parkplätze pro Arbeitsplatz für Personal
- 8 Parkplätze pro 100 m² Verkaufsfläche für Kunden

3
Die Anordnung und Organisation des Fussgänger- und Fahrverkehrs, sowie der Autoabstellplätze hat sich am Richtprojekt Plan Nr. 1-423-3 zu orientieren.

Art. 14

ABFALL:
(WIEDERVERWERTUNG,
ENTSORGUNG)

Für die Gartenanlagen sind Kompostiermöglichkeiten zu schaffen. An geeigneten Orten sind Container mit Komponentensammlern zu plazieren.
Diese Einrichtungen müssen in den Baueingabeplänen ausgewiesen werden.

Art. 15

AUSSENANTENNEN:

Die Errichtung von Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Art. 16

AUSNAHMEN VON DER
REGELBAUWEISE:

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 20 Prozent.
- b) Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss mit entsprechender Anpassung der Gebäude- und Firsthöhen um maximal 2.70 m.
- c) Erhöhung der Gebäudelänge um 30 Prozent.

Art. 17

INKRAFTTRETUNG:

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